

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| בעניין:  | חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018                                                                                                                                                                                                                          | החוק              |
| ובעניין: | עו"ד אילן שביט-שטריקס ורו"ח חן ברדיצ'ב<br>בתפקידם כנאמנים ליישום הליך חדלות הפירעון של החברות<br>בעצמם ו/או ע"י ב"כ עו"ד חן סדבון ואח'<br>ממשרד חיים צדוק ושות', עורכי דין<br>רחוב החשמונאים 84, בית לשכת המסחר, תל אביב<br>טלפון: 03-6254000; פקסימליה: 03-6254040 |                   |
| ובעניין: | 1. פרנסה ניהול בסד בע"מ, ח.פ. 51-512333-9 (בפירוק)<br>2. בסדנו יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 51-487506-1 (בפירוק)                                                                                                                                                        | הנאמנים<br>החברות |
| ובעניין: | פרנסה בסד 74 בע"מ, ח.פ. 51-532133-9<br>באמצעות הנאמנים                                                                                                                                                                                                              | פרנסה 74          |
| ובעניין: | לקוחות החברות (על פי רשימה)                                                                                                                                                                                                                                         | הלקוחות           |
| ובעניין: | הממונה על חדלות פירעון ושיקום כלכלי                                                                                                                                                                                                                                 | הממונה            |

## בקשה למתן הוראות לביצוע חלוקה

(עסקת אטלנטיק אווניו, ברוקלין – פרנסה 74)

הנאמנים מתכבדים להגיש בקשה למתן הוראות, במסגרתה מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן אישורו באשר לאופן הפעולה בנוגע לחלוקת התמורות פועל יוצא של ההליכים המשפטיים שנתקיימו בניהול ופיקוח הנאמנים בעניין עסקת פרויקט פיתוח הנדל"ן 286 Atlantic Avenue, Brooklyn, New York (להלן גם: "פרוייקט אטלנטיק"), ללקוחות קבוצת החברות, משקיעים ומלווים, כדלהלן:

(א) ליתן אישור למתווה לביצוע חלוקת תמורות הפרוייקט, כמפורט בפרק ד' להלן, ובכלל זה:

- הנאמנים יפעלו לפרסום הבקשה עם מתווה הפעולה באתר הייעודי: [www.besadno-i.co.il](http://www.besadno-i.co.il), תוך שיינתן לכל מי שרואה עצמו נפגע אפשרות למתן עמדה בתוך מועד קצוב, על פי הוראות בית המשפט (ומבלי להתייחס בשלב זה למעמד הצדדים)<sup>1</sup>;
- כפוף לאישור בית המשפט, חלוקת התמורה בסך של \$ 1,050,000 (מליון וחמישים אלף, דולר ארה"ב), שנתקבלו אצל הנאמנים פועל יוצא של ההליכים משפטיים שנוהלו על ידם, כמפורט להלן, יחולק על ידי הנאמנים למשקיעים ולמלווים באופן מאוחד ויחסי, פרו-רטה, של כלל הלקוחות, על פי קרן ההשקעה ו/או קרן ההלוואה של כל הלקוחות, על פי הצעת החלוקה המצורפת (נספח 9), בניכוי שכר, דמי ניהול והוצאות כמפורט להלן;

(ב) ליתן כל הוראה אחרת הנראית נכונה וצודקת לבית המשפט הנכבד ולצורך ביצוע החלוקה;

## ואלה טעמי הבקשה

### א. מתווה פעולה מוצע על ידי הנאמנים (בקשה מס' 45) - כללי

- תחילה יוזכר, כי ביום 3.4.2025 הוגש דו"ח פעילות של הנאמנים במסגרתו בין היתר, נתבקש אישור עקרוני למתווה הפעולה המוצע של הנאמנים (בקשה מס' 45), בנוגע למימוש עסקאות והשקעות שבוצעו על ידי קבוצת בסדנו קודם לפתיחת ההליכים.

<sup>1</sup> באופן דומה, לדוגמא, אושרה בקשה קודמת לחלוקה בהחלטת בית המשפט מיום 3.7.2025 (במסגרת בקשה מס' 46).

2. כפי שפורט בדו"חות קודמים, מבנה האחזקות של הקבוצה כלל השקעה בחברת הזנק (ולעיתים אף בהשקעה בנדל"ן בארה"ב – כמו בעסקת אטלנטיק שבנדון), וזאת באמצעות הקמה של חברת-בת ייעודית לביצוע ההשקעה המסויימת לטובת משקיעים ו/או בנטילת הלוואות.
3. כאמור וככלל, בכוונת הנאמנים להגיע להסדרה במקרים המתאימים ובמידת האפשר, הן לגבי משקיעים לגביהם ניתן להעביר את אחזקת המניות, והן לגבי מקרים בהם ניתן להביא לידי מימוש האחזקות, וזאת בניכוי סכום קבוע ורוחבי של דמי טיפול והוצאות (10%), ובאישור בית המשפט הנכבד.

### **ב. ניהול הליכים משפטיים על ידי הנאמנים**

4. במסגרת דו"חות הנאמנים נזכרו מספר הליכים משפטיים אותם מנהלים הנאמנים, ובכלל זה הליך זה בעיר ניו יורק, בעניין פרויקט פיתוח נדל"ן הממוקם בכתובת 286 Atlantic Avenue, Brooklyn, New York 11201 (להלן ולעיל גם: "פרויקט אטלנטיק").
5. בין היתר, צויין במסגרת "דוח עדכון מס' 2" מיום 3.11.2024 (ר' סעי' 4.2 לדו"ח מס' 2), כי הנאמנים לקחו על עצמם ועל חשבונם את ניהול ההליך; הובהר כי מדובר בהשקעה בפרויקט פיתוח נדל"ן בברוקלין, ניו יורק, אשר נגרר להליכים משפטיים, ובסיוע עוה"ד מקומי ריצ'רד מהון, תחת הנחיות הנאמנים; במסגרת "דו"ח מס' 3" מיום 30.12.2024 (ר' סעי' 18.2 לדו"ח מס' 3) צוין בקשר עם ההליכים (EGBESD LLC v. Judah Wassner, Executor Under The Last Will And Testament Of Moshe Katlowitz, Deceased, Verified Estate Claim, File No.: 2022-3741 in the Surrogate's Court for Kings County, New York), בין היתר כי הנאמנים ממשיכים בניהול ההליכים תוך מעורבות פעילה בניהול התיק המשפטי, וכי מדובר בהליך מורכב, במספר שלבים, וכי בית המשפט יעודכן בהמשך בנוגע לתוצאותיו.
6. יובהר כבר בתחילת הדברים כי הנאמנים, ובאמצעות צוותי עבודה יעודיים של משרדיהם, השקיעו תשומות ומשאבים משמעותיים לעניין הליך זה בזמן ומאמץ ממושך, כאשר בסופו של יום, הושגה תוצאה מיטבית ובה מלוא סכום קרן הערבות בסך של 1,050,000 דולר ארה"ב הועברה לקופת הנאמנים, וללא קיזוז, הפחתות ו/או תביעות שכנגד, לרבות מצד עיזבון המנוח משה קטלוביץ ז"ל, ותוך מניעת היגררות להליכים מורכבים, ממושכים ויקרים נוספים כנגד מנהל העיזבון בערכאות בארצות הברית, והתגברות על קשיים וטענות שהועלו והוצגו במסגרת הדין ודברים המשפטי, כמו גם שיפור ומיטוב הצעות וחלופות שהיו יכולות להביא את קופת הנאמנים להיוותר עם תועלת כספית מינימאלית ואף ללא תועלת כספית כלשהי, והכל בנסיבות המפורטות להלן.
7. עוד יוזכר כי במסגרת פעולות הנאמנים למיצוי ניהול ההליכים המשפטיים בענייני החברות, כבר ניתן לנאמנים היתר לניהול הליכים משפטיים בעניין מקביל נוסף, כאשר השכר בעד ניהול ההליכים יחושב על פי נוהל הממונה (מיום 7.10.2019) (פרק ה') (להלן גם: "נוהל הממונה"), באופן מדורג, על פי תקבולי תוצאת ההליכים אשר יגיעו בפועל לקופה, וכאשר בהסכמת הממונה (מיום 30.1.2025) אושר אופן תשלום השכר על פי נוהל הממונה, וניתן אישור כאמור בהחלטה מיום 5.2.2025 בנוגע לשכר ובנוגע להתקשרות עם משרד עו"ד זר (ר' במסגרת בקשה מס' 37), כאשר בקשה זו מוגשת באופן מתואם למתווה זה, ועל פי הדין הקיים.
8. בתמצית, המדובר בהשקעה בפרויקט פיתוח נדל"ן שלא צלח, כאשר המפורט להלן הינו על יסוד בדיקות וחקירות ראשונות שערכו הנאמנים, ובנוגע לפרויקט, ומבלי לגרוע מזכויות וטענות בכל הנוגע לעניין זה.

### **ג. פרויקט פיתוח נדל"ן בעיר אטלנטיק, ברוקלין, ארה"ב**

9. על פי בדיקה וסקירה בפני הנאמנים, קבוצת בסדנו גייסה כספים ממשקיעים ישראלים באמצעות חברת-בת ישראלית בבעלותה המלאה של פרנסה ניהול בסד בע"מ (בפירוק), חברת פרנסה בסד 74 בע"מ (להלן ולעיל: "פרנסה 74"), וביחד עם משקיעים נוספים, למטרת רכישה ופיתוח של נכס נדל"ן בעיר ברוקלין, ניו יורק.

**\*\* העתק נסח רשם החברות של פרנסה 74<sup>2</sup>, מצ"ב ומסומן כנספח "1".**

10. על פי המידע שבפני הנאמנים, בכל הנוגע לעסקה זו פעלו בשני מועדים עיקריים.

#### **1.ג. עסקת ההשקעה – שנת 2018-2019**

11. בשנת 2018, ואילך, התקשרו עם לקוחות לצורך השקעה בפרוייקט, באמצעות פרנסה 74, כאשר למסמכי ההתקשרות צורף נספח א (דף מידע) להשקעה בפרוייקט ובו תיאור העסקה, כאשר בין היתר על פי המערכת ההסכמית (להלן גם: **"הסכם ההשקעה"**) (התיאור מתייחס להסכם השקעה שגור, ולא להסכמה פרטנית כזו או אחרת):

11.1 פרנסה 74 מעוניינת לגייס 1.05 מ' \$ לצורך פעילותה בחו"ל (בפועל, גויס סכום ביתר, כמפורט בפרק ד' להלן);

11.2 והמשקיע מעוניין להשקיע בחברה ולהצטרף אליה כבעל מניות רגילות;

11.3 והוסכם בין הצדדים כי המשקיע ישקיע בחברה בתמורה להקצאת מניות והנפקת שטרי הון, ותוך הסדרת מערכת היחסים כאמור בהסכם ההשקעה;

11.4 על פי ההסכם, בין היתר, המניות הרגילות מקנות אך ורק את הזכות להשתתף ברווחי החברה ובחלוקת הנכסים של החברה בעת פירוקה (הגדרת "המניות הרגילות", סע' 1 להסכם ההשקעה);

11.5 על פי ההסכם, בין היתר, סכום ההשקעה בניכוי עמלות יושקע בפרוייקטים/מיזמים בהם החברה תחליט להשקיע ו/או ישמש לכיסוי הוצאותיה של החברה, וכן סכום ההשקעה אשר הועבר לחברה ואשר טרם הושקע בפרוייקטים/מיזמים, יתכן ויושקע לתקופת הביניים בהשקעות סולידיות עד להשקעתו בפרוייקטים/מיזמים כאמור (סע' 3 רבתי להסכם ההשקעה);

11.6 על פי ההסכם, בין היתר, החברה רשאית לקידום פעילותה לבצע תשלומים, לכיסוי הוצאות, עמלות שונות, דמי ניהול וכיוצ"ב (סע' 3.5 להסכם ההשקעה);

11.7 בהתאם לנספח 1 להסכם ההשקעה, ניתנה הגנה מסויימת על סכום קרן ההשקעה - ערבות אישית של משה קטלוביץ', שהמשקיעים יקבלו החזר של קרן ההשקעה, וכן קדימות בקבלת תשואה שנתית של 8% לתקופה של שנתיים;

11.8 מובהר כי אין בתיאור הנ"ל כדי למצות את מלוא ההתייחסות החוזית שבין הצדדים.

**\*\* העתק פורמט חוברת מסמכי השקעה לדוגמא, מצ"ב ומסומן כנספח "2".**

12. בתמצית, הקבוצה השקיעה סך של 1,050,000 דולר ארה"ב, באמצעות EGBESD LLC (להלן), בפרוייקט אטלנטיק ביולי 2018 (להלן: **"ההשקעה"**). כאמור, פרויקט אטלנטיק הוא פרויקט פיתוח נדל"ן הממוקם בכתובת 286 Atlantic Avenue, Brooklyn, New York 11201 (להלן גם: **"הנכס"**). ההשקעה בוצעה בתאגיד 286 Atlantic Avenue Investors LLC, חברה רשומה בניו יורק בערבון מוגבל (להלן: **"חברת המשקיעים"**). המנהל של חברת המשקיעים היה משה קטלוביץ', רואה חשבון, עורך דין, ומייסד משרד קטלוביץ' ושות' בניו יורק (להלן: **"קטלוביץ'"**), אשר למרבה הצער נפטר לאחר מכן, ביום 30 במאי 2022.

13. קבוצת בסדנו ביצעה את ההשקעה בחברת המשקיעים באמצעות תאגיד אמריקאי, EGBESD LLC (להלן ולעיל: **"EGBESD"**). במקביל לביצוע ההשקעה בחברת המשקיעים, קיבלה EGBESD ערבות אישית ללא תנאי בסך 1,050,000 דולר ארה"ב מקטלוביץ' (להלן: **"הערב"**), כבטוחה לסכום ההשקעה (להלן:

<sup>2</sup> כמפורט להלן, כמו גם על פי הדו"ח הכספי המבוקר (שמצורף להלן), הקצאת המניות למשקיעים טרם דווחה ונרשמה בנסח החברה.

"הערבות". תנאי הערבות קובעים במפורש כי הערבות ניתנת לטובת EGBESD, ניתנת לאכיפה על ידי EGBESD ותהיה מחייבת וניתנת לאכיפה כלפי הערב ובא-כוחו המשפטי או יורשיו ונציגיו.

\*\* העתק הסכם ניהול, מצ"ב ומסומן כנספח "3".

\*\* העתק מסמך הערבות, מצ"ב ומסומן כנספח "4".

\*\* העתק תרשים אחזקות של חברות הקשורות לעסקה, מצ"ב ומסומן כנספח "5".

14. עוד יובהר, כי על הנכס הייתה רשומה משכנתא אשר יתרתה במועדים הרלוונטיים דאז כ- 2.1 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "המשכנתא").

15. למען הסדר יובהר, כי המערכת העובדתית וההסכמית הסבוכה שבין הצדדים ובכל הנוגע לנכס ולפרוייקט, וכפי שזכרת בין היתר בנספחי מסכמי ההלוואה, שמצורפים להלן, מוצגת בתמצית בלבד וככל והיא נדרשת לצרכי הבקשה ובשלב זה.

16. על פי הידוע, אתר הבנייה של פרויקט אטלנטיק נותר לא מפותח עקב עיכובים ממושכים שנגרמו מהגבלות משמעותיות שחלו בעיר ניו יורק בתקופת מגיפת הקורונה (בשנים 2020-2022), השבתות של מתקנים ועובדים, ופטירתו של קטלוביץ' בחודש מאי 2022.

## 2.ג. עסקאות ההלוואה – שנת 2022-2023

17. לאחר פטירת קטלוביץ', והסתבכותו של הפרוייקט, יזמו בקבוצת החברות תכנית חדשה לגיוס כספי הלוואה לפרוייקט בסך של 1.85 מ' \$, כמפורט להלן.

18. לקראת סוף שנת 2022, ואילך, התקשרו עם לקוחות לצורך קבלת הלוואות לפרוייקט, באמצעות פרנסה 74, במספר פורמטים של עסקאות הלוואה, עם שונות בתקופות ההלוואה ובשיעורי החזר.

19. כך למשל, כאשר למסכמי ההתקשרות מחודש 12/2022 צורף נספח א' תיאור עסקת ההלוואה לפרוייקט, כאשר בין היתר על פי המערכת ההסכמית (התיאור מתייחס להסכם הלוואה שגור, ולא להסכמה פרטנית כזו או אחרת):

19.1 החברה זקוקה לכספים לצורך פעילותה, ומתקשרת עם מלווים בהתאם להוראות ההסכם;

19.2 על פי הסכם, בין היתר, ההלוואות שיגויסו מהמלווים יומחו במלואן בערך השקלי על ידי החברה לתאגיד הנכס שהינו בעל הזכויות מטעם החברה בנכס 286... "וכי לעניין קדימות פירעון ההלוואה המלווים ייחשבו כמלווים ישירות לתאגיד הנכס המחליפים את המימון של הבנק וככאלה יהיו זכאים לקבלת את החזר קרן ההלוואה מתאגיד הנכס, קודם לזכות המשקיעים לקבל את פירעון קרן ההשקעה שבוצע על ידם..." (והואיל שני, עמוד 1)

19.3 ההלוואה ניתנת לתקופה של 18 חודשים, עם מנגנון להארכה (סעי' 2.2 להסכם ההלוואה);

19.4 בגין העמדת ההלוואה יהא המלווה זכאי לריבית כוללת, לא צמודה, לפי חישוב ריבית שנתית בשיעור של 6%, כאשר הקרן תוחזר בסוף תקופת ההלוואה, וכמו גם תשלום הריבית ישולם בסוף תקופת ההלוואה (סעי' 2.3 להסכם ההלוואה);

19.5 לחברה זכות לביצוע פדיון מוקדם (סעי' 5 להסכם ההלוואה);

19.6 בנספח א' להסכם, בין היתר, ישנו תיאור של עסקת ההשקעה, תיאור לגבי הפרוייקט ותיאור של עסקת ההלוואה, ציפיות לגבי מימוש הנכס וכיוצ"ב; על פי תיאור העסקה שמתואר עם היורשים (עמ' 6 להסכם) בתמצית: משפחת קטלוביץ' מוותרים על השליטה בנכס ומעבירה אותו לידי בסדנו, בסדנו

תגייס 1.85 מ' \$ לתקופה של 18 חודשים ותשתמש בכספי הלוואה על מנת לפרוע את השמכנתא לבנק, כאשר לבסדנו ולמשקיעים לא תהיינה טענות כלפי יורשי קטלוביץ'.

19.7 בנספח א' להסכם, בין היתר, קיים ניתוח רגישות וחישוב תשואה על פי תרחישים (סוף עמ' 6).

**\*\* העתק פורמט חוברת מסמכי הלוואה לדוגמא, מצ"ב ומסומן כנספח "6".**

20. עם זאת יצוין, כי החברות התקשרו עם לקוחות גם בהסכמי הלוואה נוספים ובפורמטים שונים, כך למשל, באשר למסמכי ההתקשרות משנת 2023, בהלוואה שניתנת לתקופה של 48 חודשים כאשר שיעור הריבית מושפע מתקופת הלוואה ולהיקף הלוואה (סעי' 2.1 להסכם הלוואה ונספח א'), וכאשר הכספים הופקדו לחשבון חברת פרנסה ניהול בס"ד, וכן דוגמאות של חוזי הלוואה נוספים, לתקופה של 8 חודשים (6% ריבית), לתקופה של 12 חודשים (9% ריבית) וכיוצ"ב;

**\*\* העתק פורמט נוסף לדוגמא של הסכם הלוואה, מצ"ב ומסומן כנספח "7".**

21. ייאמר מיד כי על פי הידוע לנאמנים בשלב זה, חרף גיוס כספי הלוואות במשך תקופה ממושכת לא נפרעה המשכנתא בשל קשיים שונים שהועלו ועד לכניסתן של החברות להליכי חדלות פירעון בשנת 2024, וכספים שגויסו לרבות גיוס כספים ביתר, שימשו את חברות הקבוצה כאשר חלקן של הלוואות הוחזר במהלך העסקים השוטף, והכל מבלי לגרוע מזכויות וטענות בכל הנוגע לעניין זה, ושלא כחלק מבקשה זו.

### 3.ג. ההליכים המשפטיים

22. כאמור, המנוח קטלוביץ' נפטר במאי 2022. בקשה לקיום צוואתו האחרונה של המנוח (להלן: **"הצוואה"**) הוגשה בבית המשפט המוסמך המקומי בברוקלין [Kings County Surrogate's Court] (להלן: **"בית המשפט"**). עפ"י הוראות הצוואה נקבע כי מר יהודה ווסנר (חתנו של קטלוביץ') ימונה כמנהל עזבונו של קטלוביץ' (להלן: **"מנהל העזבון"** ו-**"העזבון"**, בהתאמה).

23. על פי צו של בית המשפט התקבלה הצוואה להליך של קיום ומונה בפועל מנהל העזבון. על פי הדין החל בניו יורק, יש להגיש תביעה נגד עזבונו של מוריש בתוך שבעה חודשים לאחר מתן צו קיום צוואה. תביעה כאמור הוגשה בבית המשפט המוסמך בניו יורק נגד העיזבון (להלן: **"התביעה"**) באמצעות עו"ד מהון, מפירמת עורכי דין המתמחה במקרקעין בניו יורק, Catania, Mahon & Rider, PLLC, כאשר התביעה נגד העיזבון למעשה מונעת ממנהל העזבון לחלק את נכסי העיזבון ו/או לעשות בנכסי העיזבון כל דיספוזיציה טרם תתברר התביעה בהליך נפרד של אכיפת התביעה נגד העיזבון.

24. מכירת הנכס התעכבה תקופה ארוכה עקב אי-שיתוף פעולה מצד מנהל העיזבון, לרבות בקשר עם אופן מכירת הנכס. יצוין כי לכתחילה מכירת הנכס לא הייתה צפויה להניב תמורה לקופה לאחר ניכוי סכום המשכנתא, ובהינתן שווי ריאלי של הנכס במועדים אלה, וזאת בנוסף לאגרות והוצאות העיסקה מסכום העיסקה.

25. בנסיבות אלה, בפני הנאמנים עמדה האפשרות, לאחר מכירת הנכס, להגיש תביעה בבית המשפט בניו יורק, לאכיפת הערבות נגד העיזבון, בגין סכום הערבות המקורי (\$1,050,000), ו/או הוצאות וריבית, מהלך שכרוך בהליכים מורכבים וממושכים נוספים, בעלות ניכרת, כנגד מנהל עיזבון על פי דיני ארצות הברית, וללא ודאות לתוצאות, וכאשר מנגד הועלו מצד מנהל העזבון טענות שונות של קיזוז וטענות שכנגד.

26. לאחר הליכים ממושכים, בהצעות וחלופות שהיו יכולות להביא את קופת הנאמנים להיותר עם תועלת כספית מינימאלית ויתכן שאף ללא תועלת כספית כלשהי, צלחו ההליכים בקבלת מלוא קרן הערבות (\$1,050,000) ממנהל העיזבון, שנתקבל לטובת קופת הנאמנים בחודש 03/2026.

27. יצוין, למען הסדר, כי לצורך הצלחת ההליכים והשלמתם, נדרש שיתוף הפעולה של אליעזר גרוס, שסייע לנאמנים לצורך ביצוע המהלכים והשגת תוצאתם. כאמור, אליבא הנאמנים המדובר בתוצאה מיטבית

בנסיבות הקיימות, ולבטח לאור הטענות ההדדיות ועלויות ניכרות של ההליכים הנוספים שנדרשו לצורך מימוש הזכויות בהליכים משפטיים נוספים בארצות הברית לצורך אכיפת זכויות, ולאחר מכן גבייתם, אם בכלל.

#### ד. מתווה חלוקת תמורות העסקה

28. הנאמנים ביצעו בדיקה של הנתונים אצל החברות, מאזן בוחן, נתוני מערכות החברה ותביעות חוב, ולצורך התאמה מירבית לצורך החלוקה המוצעת לידי המשקיעים והמלווים.

\*\* העתק דוחות כספיים ליום 31.31.2021 של פרנסה 74, מצ"ב ומסומן **כנספח "8"**.

29. מבדיקת הנאמנים עולה כי :

29.1 מצבת קרן ההשקעות לצרכי החלוקה במסגרת הבקשה, עומדת על סך של כ- 5,535,161 ₪ **השקעות**, מכמה עשרות לקוחות<sup>3</sup>.

29.2 מצבת יתרת קרן ההלוואות לצרכי החלוקה במסגרת הבקשה, עומדת על סך של כ- 5,254,255 ₪ **הלוואות**, מכמה עשרות לקוחות.

\*\* מצ"ב טבלה לצרכי חלוקה<sup>4</sup>, **כנספח "9"**.

30. כאמור, בדיקה מעלה כי בפועל גוייסו כספים ביתר. על פי הידוע, ובשלב זה, הכספים שביתר שימשו את חברות הקבוצה ו/או את חברת האם, תוך רישום חובות בין חברתיים.

31. כפי שהבהירו הנאמנים עוד בחוות הדעת הראשונית (מיום 12.9.2024, בעמ' 2), **"... מימוש הנכסים ו/או הזכויות של החברות מכוח השקעות הינו סבוך ומורכב לאור מבנה האחזקות בקבוצה, וידרש לפתרונות אד-הוק בנוגע ל"נתיב הכסף" בכל עסקה כמו גם לאופני החלוקה, תוך התייחסות נדרשת לפילוח המלווים והמשקיעים, לפי כל עסקה, ואשר יובאו במידת הצורך לאישור בית המשפט הנכבד"**.

32. כידוע, עיקרון השוויון בין נושים בעלי מעמד נשייתי זהה הוא אחד מעקרונות היסוד בהליך חדלות פירעון, העומד בבסיס דיני הנשייה. חרף האמור, גם לעיקרון השוויון ישנם גבולות ומיצרים ולעתים הוא נסוג מפני שיקולים אחרים (ע"א 5264/23 גבריאלי מאי נ' עמרם יעקוביאן ואח' (11.12.2024)).

33. באופן זה למשל נקבע, בע"א 679/17 מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ נ' אורתם סהר הנדסה בע"מ (11.2.2018) כי **"... עיקרון השוויון ניצב תמיד כנקודת המוצא בדיני חדלות הפירעון, וכל סטייה ממנו היא בגדר חריג שיש להצדיקו (וראו למשל: ע"א 2223/99 קריספי נ' ח. אלקטרוניקה (1988) בע"מ, פ"ד נז(5) 116 (9.7.2003)). כמו כן, סמכותם הרחבה של ממלאי תפקידים בהליכי חדלות פירעון לבנות מודלים מגוונים של סדרי תשלום חובות לנושים, כפופה לכללי הגינות בסיסיים כלפי כל מי שעשוי להיות מושפע מן ההסדרים, ולבית המשפט סמכות ואף חובה לפקח על כך במסגרת תפקידו לאשר או לדחות את תוכנם**

<sup>3</sup> יצוין כי על פי הדו"ח הכספי המבוקר האחרון שצורף לעיל (ליום 31.31.2021), **"בשנים 2018 ו- 2019 נתקבל ממשקיעים סך של כ- 6,540 אלפי ₪ בתמורה להנפקת שטרי הון.... ובתמורה להקצאה של 647 מניות רגילות... נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים טרם דווחה הקצאת המניות הנ"ל לרשם החברות"** (ר' ביאור 7);

עוד יצוין, כי חלק מן המשקיעים, התקשרו בשלב מאוחר יותר עם החברות (פרנסה ניהול בסד בע"מ) בהסכם הלוואה, ולפיו ניתנו ללקוחות כספים כמקדמה על חשבון התמורה הצפויה, תחת המחאת הזכות לקבלת התמורה הצפויה (להלן גם: **"סכום המקדמה"**); לגבי חלק זה של הכספים, מתבקש למען הסדר לאשר את התחשיב ולפיו מכיוון שהמשקיעים נפרעו מעבר לשיעור הדיבנדנד הצפוי בחלוקה זו, לא יחולק בעניינם דיבנדנד ועד לתקרת סכום המקדמה שנתקבלה, וסכומים עודפים אלה יחולקו בין יתר הלקוחות על פי מפתח החלוקה, כמו גם על דרך קיזוז ובהינתן כי פרנסה 74 הינה נושה של החברות, והכל על פי פירוט הסכומים בנספח טבלת החלוקה לעיל.

<sup>4</sup> ככל ויידרש יינתנו פרטים נוספים על ידי הנאמנים, אם לצדדים / באי כוחם ואם לבית המשפט הנכבד.

של הסכמים כאמור (ע"א 10650/08 אלישיוב נ' כונס הנכסים הרשמי [פורסם בנבו] (14.11.2010)).  
(פסקאות 35-36 לפסק הדין).

34. אליבא הנאמנים, נסיבות מקרה זה בכל הנוגע לעסקת אטלנטיק הינן מורכבות ואכן מצריכות פתרון אד הוק ספציפי למקרה זה ושיהיה עדיף וצודק בין קבוצות הנשייה השונות, עסקת ההשקעה ועסקת ההלוואה לעיל, ובהינתן המערכות החוזיות השונות, ולו על דרך פשרה, וזאת על מנת למנוע עיוות כספי משמעותי והפחתת נזק יחסית בין לקוחות החברות, ובין הקבוצות השונות.

35. באופן ספציפי למקרה זה, יתבקש בית המשפט הנכבד לאשר ולקבוע כי חלוקת התמורה תעשה באופן מאוחד ויחסי, פרו-רטה, של כלל הלקוחות, על פי קרן ההשקעה ו/או קרן ההלוואה של כל הלקוחות בלבד כפי שנקבעה לצרכי בקשה זו (בסך כולל שקלי של כ- 10,789,417 ₪), ובאופן שיביא במקרה זה, לשיעור חלוקה צפוי המשקף החזר דיבידנד רוחבי בסך של כ- 23% מקרן הכספים, בערכים שקליים (אחרי ניכוי הוצאות כמפורט וכמבוקש להלן).

36. בנוסף, פרנסה 74 תהיה זכאית לדיבידנד בשיעור יחסי, ככל ויחולק, מאת החברות שבפירוק במסגרת ההליכים, מהיותה נושה של החברות, וכספים כאלה ככל ויתקבלו בעתיד יחולקו על פי אותו מפתח ו/או בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד, כדיבידנד נוסף.

37. הנאמנים שומרים על זכותם להשלים טיעון לעניין זה וככל ויידרש, ו/או בהתאם לתגובות ו/או הוראות בית המשפט הנכבד.

38. בהינתן תמונת המצב הידועה לנאמנים נכון להיום ביחס לאפיקי ההשקעות אחרות בקבוצת החברות, דומה כי השקעה זו הניבה פירות מסויימים ללקוחות, ולעומת השקעות אחרות אשר ירדו, למרבה הצער, לטימיון. יש לציין כי בנוסף לתוצאות העסקה הנ"ל, נרשם (ככלל) גם "הפסד" משמעותי בשל פיחות בשערי המט"ח בשנים הרלוונטיות.

39. במסגרת בקשת חלוקה זו, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר לנאמנים את אופן חלוקת התמורה בסך של \$ 1,050,000 (דולר ארה"ב) לאחר המרת שער, למשקיעים ו/או מלווים, וזאת (א) בניכוי הוצאות ושכר (12%), ו- (ב) בניכוי סכום קבוע ורוחבי של דמי טיפול והוצאות של קופת הפירוק (10%), בהתאם למיתווה שהוצג על ידי הנאמנים ואושר בהליכים דומים<sup>5</sup>.

39.1 **(א) תשלום שכר והוצאות** - כאמור לעיל, בפני בית המשפט הנכבד הוצגו פעולות לניהול הליכים משפטיים, תחת נוהל כנ"ר, בהסכמת הממונה ובאישור בית המשפט הנכבד. על פי נוהל כנ"ר, שכר הטרחה של המשרד המייצג הינו "מדורג ופרוגרסיבי שיחושב מתוך תקבולי תוצאות התביעה אשר יגיעו בפועל לקופה", בהתאם למדרגות<sup>6</sup>; בנסיבות העניין והליכים אלה, מתבקש לאשר שיעור חלוקה אמצעי של 12% מתוך הכספים שהתקבלו בפשרה, קרי סך של \$ 126,000<sup>7</sup>, בתוספת מע"מ, כאשר מובהר כי סכום שכר זה כולל הוצאות משמעותיות בפועל שכבר הוציאו הנאמנים מחשבונם למימון

|              |                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|
| \$ 1,050,000 | סך התמורה ב-                                                    |
| (\$ 141,120) | בהפחתת שכר והוצאות (12% - \$ 126,000, בתוספת מע"מ = \$ 141,120) |
| \$ 908,880   |                                                                 |
| (\$ 90,888)  | בהפחתת תשלום הוצאות רוחבי לקופה (10%)                           |
| \$ 817,992   | סך לחלוקה ב-                                                    |

<sup>6</sup> ר' נוהל ממונה על חדלות פירעון, מיום 7.10.2019, בפרק ה'), ונקבע, לענייננו, שיעור שכר טרחה של עד 10% מתוך הכספים שיתקבלו בפועל לקופה בפשרה, טרם הגשת התביעה (כולל במסגרת הליכי גישור), וכי שיעור של 11%-13% מתוך הכספים שיתקבלו בפועל לקופה בפשרה (כולל במסגרת גישור), לאחר הגשת התביעה ועד להגשת תצהירי עדות ראשית; ור' "השכר המצוין בתוך הטווחים שצוינו לעיל ייקבע לאחר שתוגש בקשה ספציפית, בהתאם למאמץ שיושקע ובהתאם לתוצאות" (פר"ק 1363-03-18 משרד המשפטים/רשם העמותות נ' עמותת תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ החיים ואח' (8.7.2019)).

<sup>7</sup> קרי, סך של \$ 1,050,000 \* 0.12 = \$ 126,000 (על פי שער ההמרה), בתוספת מע"מ.

ההליכים (ולא מקופת הפירוק), ואותם מתבקש, ולמען הסדר, לאשר מתוך תשלום השכר הנ"ל, ועל פי תיעוד הוצאות שהוצאו בפועל לעניין זה בלבד; תשלום כולל זה הינו סביר ואף מופחת לניהול הליכים מורכבים בערכאות זרות בהיקפים שכאלה ולאור היקף ההטבה לקופת הנשייה והתוצאות המיטיבות.

**(ב) תשלום הוצאות רוחבי של קופת הפירוק**

39.2 במסגרת בקשת חלוקה זו, וכפי שאושר במסגרת חלוקות קודמות, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את אופן חלוקת התמורה המוצע וזאת בניכוי סכום קבוע ורוחבי של דמי טיפול והוצאות של קופת הפירוק לטובת ניהול ההליכים (10%).

40. כאמור, אליבא הנאמנים, אופן פעולה זה הינו המיטבי בנסיבות העניין, תוך שקלול הסיכויים והסיכונים, ובאופן שמותיר יתרת זכות חיובית לטובת הלקוחות, ומאפשר חלוקה לטובת נושי החברות.

41. לאחר ביצוע החלוקה וסיום הפעילות הידועה של פרנסה 74, יפעלו הנאמנים לחיסולה.

**ה. סוף דבר**

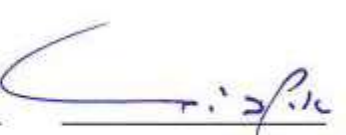
42. בשים לב לנסיבות המקרה, הנאמנים סבורים כי מבחינה מהותית ומבחינה כלכלית זהו פתרון ראוי וסביר לנסיבות העניין, ומתבקש לאשרו.

43. למען הסדר, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את פעולות הנאמנים דלעיל ולהורות כמבוקש ברישא.

**מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.**

  
חנ סדבון, עו"ד  
חיים צדוק ושות', עורכי דין  
ב"כ הנאמנים

  
חנ ברדיצ'ב, רו"ח  
נאמנים לחברות

  
אילן שביט-שטריקס, עו"ד

## תוכן הנספחים

|     |                                                             |        |
|-----|-------------------------------------------------------------|--------|
| 11  | ..... העתק נסח רשם החברות של פרנסה 74 עמודים 11 עד 12       | נספח 1 |
| 14  | ..... העתק פורמט חוברת מסמכי השקעה לדוגמא עמודים 14 עד 46   | נספח 2 |
| 48  | ..... העתק הסכם ניהול עמודים 48 עד 51                       | נספח 3 |
| 53  | ..... העתק מסמך הערבות עמודים 53 עד 54                      | נספח 4 |
| 56  | ..... העתק תרשים אחזקות עמודים 56 עד 56                     | נספח 5 |
| 58  | ..... העתק פורמט חוברת מסמכי הלוואה לדוגמא עמודים 58 עד 73  | נספח 6 |
| 75  | ..... העתק פורמט נוסף לדוגמא של הסכם הלוואה עמודים 75 עד 85 | נספח 7 |
| 87  | ..... דוחות כספיים עמודים 87 עד 100                         | נספח 8 |
| 102 | ..... טבלה לצרכי חלוקה עמודים 102 עד 102                    | נספח 9 |

נספח 1

העתק נסח רשם החברות של  
פרנסה 74

עמודים 11 עד 12

חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 11 ₪ בלבד  
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"  
או באמצעות הקישור: [https://www.gov.il/he/service/company\\_extract](https://www.gov.il/he/service/company_extract)

## מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

### פרטי חברה

**מספר חברה:** 515321339 סטטוס משפטי: פעילה  
**שם חברה:** פרנסה בסד 74 בע"מ  
שם חברה באנגלית: PARNASA BASAD 74 LTD  
סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית  
כתובת התאגיד: ז'בוטינסקי 9 בני ברק מיקוד: 5126417  
עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בכל עיסוק חוקי  
דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2023  
תאריך רישום: 07/10/2015  
נרשם בתאריך: 14/06/2023  
אחריות בעלי מניות: מוגבלת

### הרכב הון

|    |                     |                 |                |
|----|---------------------|-----------------|----------------|
| 1. | סוג מניה: ניהול     | ערך נקוב: 0.01  | מטבע: שקל חדש  |
|    | כמות מניות: 100,000 | הון רשום: 1,000 | הון מוקצה:     |
| 2. | סוג מניה: רגילות    | ערך נקוב: 0.01  | מטבע: שקל חדש  |
|    | כמות מניות: 900,000 | הון רשום: 9,000 | הון מוקצה: 0.1 |

### בעלי מניות

שם: פרנסה ניהול בסד בע"מ מס' זיהוי: 515123339  
סוג זיהוי: חברה תאריך מינוי: 07/10/2015  
כתובת: ז'בוטינסקי 9 בני ברק מיקוד: 5126417  
מחזיק ב: 10 מניות מסוג רגילות, בנות 0.01 שקל חדש, בהחזקה רגילה

### דירקטורים

שם: פרנסה ניהול בסד בע"מ מס' זיהוי: 515123339  
סוג זיהוי: חברה תאריך מינוי: 07/10/2015  
כתובת: ז'בוטינסקי 9 בני ברק מיקוד: 5126417

### בעלי תפקידים בחברה

שם: ויינשטיין דב יוסף חיים מס' זיהוי: 52591260  
סוג תפקיד: רואה חשבון סוג זיהוי: אזרח ישראלי  
כתובת: גבעון החדשה 127 גבעון החדשה מיקוד: 9090100

**\*אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית\***

**\*אין ברשם החברות נתונים של שעבודים לחברה זו\***

**שמות קודמים**

תאריך השינוי: 12/06/2017 תאריך החלטה: 29/05/2017  
שם קודם בעברית: נשר בס"ד 1 בע"מ  
שם קודם באנגלית: NESHER BASAD 1 LTD

**שינויים בחברה**

**שינוי שם**

תאריך רישום: 12/06/2017 תאריך החלטה: 29/05/2017

**שינוי בתקנון**

1. תאריך רישום: 07/06/2017 תאריך החלטה: 29/05/2017
2. תאריך רישום: 23/08/2018 תאריך החלטה: 06/08/2018

**\*אין שינויי סטאטוס\***

תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רישום החברות ביום 04/11/2024 בשעה 19:23

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן. אין להסתמך על הנתונים בנסח, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין.

לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד. יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה, כדוגמת רשות האכיפה והגביה, הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, מערכת בתי המשפט ועוד, הניתן אף הוא כשרות לציבור. המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת.

## נספח 2

העתק פורמט חוברת מסמכי  
השקעה לדוגמא

עמודים 14 עד 46

## חברת מסמכי השקעה בקרן פרנסה בסד 74 בע"מ

(להלן: "החברה" או "הקרן")

משקיע יקר,

אנו שמחים על כוונתך להצטרף להצלחה של קבוצת בסדנו ולקחת חלק כמשקיע בקרן. בקרן זו מסלול ההשקעה הינו כבעל מניות בחברה באמצעות רכישת יחידות השקעה, והכל בהתאם למפורט בחוברת זו.

חוברת זו מכילה את המסמכים הבאים:

1. **פורמט הסכם השקעה** – מסמך אב התל על כל מסלולי ההשקעה בקרנות השונות - עמודים 1 עד 13
2. **נספח 1 – נספח התנאים הספציפיים להשקעה בקרן** – נספח בו מפורטים כל הנתונים הספציפיים למסלול ההשקעה בקרן זו – עמודים 14 עד 16.
3. **נספח א' – דף מידע לגבי פעילות הקרן והשקעותיה**
4. **נספח ב' – שטר הון** – עמוד 17.
5. **נספח ג' – מסמכי ההתאגדות של הקרן**
6. **נספח ד' – היתר עיסקה** – עמודים 18 עד 20

על מנת להשלים את ההתקשרות, עליך לחתום ולהשלים את הפרטים בצורה מלאה, לפי המפורט להלן:

| שם המסמך                                        | פרטים וחתימות נדרשים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. פורמט הסכם השקעה                             | א. תאריך בראש החסכם, והשלמת פרטי הצדדים להסכם - עמ' 1<br>ב. חתימה ופרטים בסוף החסכם - תחתית עמ' 13<br>(אין צורך בהשלמת הפרטים בותר ההסכם, מאחר והם מושלמים על ידי האמור בנספח 1)                                                                                                                                                                                                         |
| 2. נספח 1 - נספח התנאים הספציפיים להשקעה בקרן   | א. תאריך בראש הנספח, והשלמת פרטי המשקיע - עמ' 14<br>ב. חתימה במרכז העמוד הראשון לנספח - עמ' 14<br>ג. פירוט תנאים מיוחדים אם ישנם, בתחתית העמוד הראשון לנספח - עמ' 14<br>ד. בשורה בטבלה המתייחסת לסעיף 1.8 (הגדרת המחיר ליחידת השקעה) – השלמת המחיר העדכני ליחידה - עמ' 15<br>ה. בשורה בטבלה המתייחסת לסעיף 1.8 (מהות העסקה) – השלמת מספר היחידות הנרכשות והסכום הכולל של ההשקעה - עמ' 15 |
| 3. נספח א' - דף מידע לגבי פעילות הקרן והשקעותיה | נספח מידע בלבד, ללא צורך בהשלמת פרטים/נתונים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4. נספח ב' - שטר הון                            | א. תאריך בראש השטר - עמ' 17<br>ב. פרטים מלאים של המשקיע <b>במבוא</b> לשטר - עמ' 17<br>ג. סכום השטר בסעיף אי - עמ' 17<br>ד. חתימה בתחתית השטר - עמ' 17                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5. נספח ג' - מסמכי ההתאגדות של הקרן             | אין צורך בהשלמת פרטים/נתונים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5. נספח ד' - היתר עיסקה                         | א. שם בראש היתר העיסקה - עמ' 18<br>ב. תאריך וחתימה בתחתית היתר העיסקה - עמ' 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

אנא וודא כי השלמת וחתימת בכל המקומות המפורטים לעיל.

לאחר קבלת חוברת מלאה וחתימה ממך, תחתום הקרן במקומות הנדרשים ותעביר לידיך חוברת חתומה ומלאה של מסמכי ההשקעה.

בשם ה' נעשה ונצלית.

בברכה,

קבוצת בסדנו



**SKYSAVER**  
Taking Safety Higher

**URBAN**  
AERONAUTICS



**נדל"ן פלוס**

**פרנסה**  
השקעות ויזמות

40 Wall Street, New York, NY 10005  
info@bseedinvest.com | (1)212-603-9808

רח' המורפא 1, קניון הר חוצבים, ת.ד. 45239 ירושלים 9145101  
www.besadno.co.il | info@besadno.co.il | 1800-801-801

המידע המוצג במסמכי קבוצת בסדנו אינו מהווה ייעוץ השקעות או המלצה בעניין ביצוע או הימנעות מביצוע עסקה. תחום ההשקעות דורש הבנת הסיכונים ואינו מתאים לכל אדם, ט.ל.ח.

### הסכם השקעה

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, 201\_\_\_\_, ב \_\_\_\_\_, תשע"\_\_\_\_

[יש להקפיד על צירוף העתק תעודת זהות וספח עדכני לכל הסכם]

מובהר בזאת כי פורמט זה הינו פורמט הסכם השקעה כללי לחברות  
בקבוצה בסדנו-פרנסה.

להסכם זה יש לצרף את "נספח התנאים הספציפיים להשקעה  
בחברה", המצורף בנספח 1 להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד  
ממנו.

הנתונים המסומנים ב: " \_\_\_\_\_ " בהסכם זה, מפורטים בנספח  
התנאים הספציפיים.

על הצדדים לחתום על נספח התנאים הספציפיים כתנאי הכרחי  
ומקדמי לביצוע ההשקעה.

בין:

בע"מ \_\_\_\_\_

ח.פ. \_\_\_\_\_ [כמפורט בנספח 1]

מרחוב המרפא 1, ירושלים

(להלן: "החברה")

מצד אחד:

לבין:

מר / גב' \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_:

מכתובת: \_\_\_\_\_

נייח: \_\_\_\_\_, נייד: \_\_\_\_\_

אי-מייל: \_\_\_\_\_

פרטי חשבון בנק:

שם הבנק: \_\_\_\_\_

מספר הסניף: \_\_\_\_\_, מס' החשבון: \_\_\_\_\_

חשבון ע"ש: \_\_\_\_\_

(להלן: "המשקיע")

מצד שני:

(החברה והמשקיע יקראו להלן, כל אחד לחוד: "צד", וביתד: "הצדדים")

פורמט הסכם השקעה כללי-חדש-דצמבר 2017.docx

הואיל והחברה הינה חברה פרטית אשר נתאגדה לפי דיני מדינת ישראל, העוסקת ב\_\_\_\_\_ [כמפורט בנספח 1], כמפורט בדף המידע, המצורף להסכם זה כנספח א';

והואיל והחברה מעוניינת לגייס הון לצורך מימון פעילותה הנ"ל;

והואיל והמשקיע מעוניין להשקיע בחברה ולהצטרף אליה כבעל מניות רגילות (כהגדרתן להלן), הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל והוסכם בין הצדדים כי המשקיע ישקיע בחברה בתמורה להקצאת מניות רגילות (כהגדרתן להלן) וכנגד שטר הון, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את מערכת היתסים בינם בקשר עם השקעת המשקיע בחברה והצטרפותו כבעל מניות רגילות בה, לרבות תנאי הקצאת המניות הרגילות והנפקת שטר החון כאמור, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
  - 1.1 המבוא להסכם זה לרבות כל הנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
  - 1.2 כותרות הסעיפים הינן לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות של הסכם זה.
  - 1.3 הסכם זה לא יפורש במקרה של סתירה, ספק, אי וודאות או דו-משמעות כנגד מנסחו, אלא לפי הכוונה העולה ממנו.
  - 1.4 בהסכם זה לשון יחיד כוללת רבים, ולהיפך; לשון מין זכר כוללת מין נקבה, ולהיפך.
  - 1.5 בהסכם זה המונחים "לרבות" או "במיוחד" פירושם: "לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל" או, לפי העניין, "במיוחד אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל".
  - 1.6 בהסכם זה, בכל מקרה בו צוין כי בכוונת החברה לפעול בצורה כלשהי, מובהר ומוסכם כי החברה תעשה כמיטב יכולתה לפעול באותה דרך, אך היא רשאית לעשות שינויים ואו לא לפעול באותה דרך בהתאם לשיקולים עסקיים של החברה.
  - 1.7 בהסכם זה, בכל מקרה בו רשאית החברה לבצע פעולה כלשהי על פי הסכם זה אין היא חייבת לבצעה.
  - 1.8 בהסכם זה, למונחים הבאים תהיה המשמעות כמפורט להלן לצידם:
 

"יחידת השקעה" חבילת מניות אחת הכוללת \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) [כמפורט בנספח 1] מניות רגילות בנות \_\_\_\_\_ ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.

**"המחיר  
השקעה"**

ליחידת סך שייקבע מפעם לפעם על ידי פרנסה ניהול בסד בע"מ אשר הינה חברת הניהול של החברה (להלן: **"חברת הניהול"**), והעומד נכון ליום חתימת הסכם זה על ט"ש של \_\_\_\_\_ ש"ח / דולר ליחידה **[כמפורט בנספח 1]**. המחיר ליחידה לא יפחת מהמחיר הראשוני ליחידת השקעה - \_\_\_\_\_ ש"ח / דולר **[כמפורט בנספח 1]**;

**במידה וההשקעה הינה בערך דולרי** – מובהר בזאת, כי החברה בשליחות המשקיע תמיר את השקלים שקיבלה ממנו לדולרים, לפי ערך השער היציג ביום ההעברה. למרות כל זאת, החברה תהא רשאית בהתאם לשיקול דעתה המלא, לבצע את תשלומי הרווחים בשקלים, אשר יתקבלו מההמרה של הדולרים שביתרת המשקיע, לפי ערך השער היציג ביום התשלום. במידה והמשקיע יבחר להעביר את ההשקעה הדולרית בדולרים, כך שלא יהיה צורך בהמרה של כספים שיתקבלו מהמשקיע, תתבצע ההמרה כנ"ל של התשלומים אשר יגיעו למשקיע לפי ערך השער היציג ביום התשלום.

**"מניות הניהול"**

מניות המקנות, בין היתר, את הזכות לנהל את עסקי החברה כמפורט בסעיף 4.6 להלן וכן את הזכות להשתתף ברווחי החברה, באופן שסך מניות הניהול המונפקות תקנינה לבעליהן את הזכות להשתתף ב- \_\_\_\_\_% מרווחי החברה **[כמפורט בנספח 1]** (קרי, לאחר החזר מלוא הסכומים המגיעים לבעלי המניות הרגילות על פי שטרי הון שהונפקו להם, ככל שהונפקו) ומחלוקת עודפי הנכסים של החברה בעת פירוקה, באופן שכל מניית ניהול תקנה לבעליה את חלקה היחסי בזכויות הנ"ל ביחס לכלל מניות הניהול המונפקות.

**"המניות הרגילות"**

מניות המקנות אך ורק את הזכות להשתתף ברווחי החברה ובחלוקת עודפי הנכסים של החברה בעת פירוקה, באופן שסך המניות הרגילות מקנות את הזכות להשתתף ב- \_\_\_\_\_% **[כמפורט בנספח 1]** מרווחי החברה ומנכסיה בעת פירוקה, וכל מניה רגילה מקנה לבעליה את חלקה היחסי בזכויות הנ"ל באופן יחסי לכלל המניות הרגילות המונפקות. כמו כן יהיו זכאים בעלי המניות הרגילות לקבל הודעות בדבר אסיפות כלליות של החברה.

**2. העסקה**

2. 1 בחתימתו על הסכם זה, המשקיע מתחייב להשקיע בהון החברה ולרכוש \_\_\_\_\_ יחידות השקעה [כמפורט בנספח 1], במחיר ליחידת השקעה כמפורט בסעיף 1 לעיל, כך שסכום ההשקעה הינו על סך \_\_\_\_\_ נה / \_\_\_\_\_ דולר [כמפורט בנספח 1] (להלן: "סכום ההשקעה"), כאשר מתוך סכום ההשקעה, סכום חשווה לערך הנקוב של המניות הרגילות המרכיבות את יחידות ההשקעה ירשם כהשקעה בהון החברה והיתרה תרשם כנגד שטר הון שיופק למשקיע, בגובה אשר העתקו מצ"ב להסכם זה בנספח ב'. יודגש, כי במקרה של השקעה דולרית, יחושב השער היציג של הדולר בהתאם למועד כל תשלום בפועל.
2. 2 בנוסף לסכום ההשקעה, בחתימתו על הסכם זה, מתחייב המשקיע לשלם לחברה דמי רישום והשתתפות בהוצאות בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח [כמפורט בנספח 1], כולל מע"מ (להלן: "דמי רישום"). דמי רישום אלה כוללים גם את דמי ההתעסקות החלכתיים (בסך 300 ש"ח, כולל מע"מ). מובהר בזאת כי דמי הרישום אינם חלק מסכום ההשקעה.
2. 3 לא יאוחר ממעמד החתימה על הסכם זה, ימסור המשקיע לחברה שיק מזומן לפקודת החברה על סך סכום ההשקעה ודמי הרישום (להלן: "השיק"). החברה תפקיד את השיק סמוך לאחר חתימת הסכם זה.
2. 4 המשקיע רשאי, לא יאוחר ממעמד החתימה על הסכם זה, לשלם את סכום ההשקעה ודמי הרישום בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של החברה, חלף תשלום בשיק, ובמקרה כזה, הוראות סעיף 2.3 לעיל לא יחולו.
2. 5 ככל שהשיק לא ייפרע או ככל שסכום ההשקעה ודמי הרישום לא יתקבלו באמצעות העברה בנקאית כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא, יתבטל הסכם זה ולא יהיה לו כל תוקף.
3. **תשימוש בסכום ההשקעה ועמלות**
3. 1 סכום ההשקעה בניכוי עמלות (כמפורט להלן) יושקע בפרוייקטים/מיזמים בהם החברה תחליט להשקיע ו/או ישמש לכיסוי הוצאותיה של החברה.
3. 2 בכוונת החברה להשקיע במטרה למקסם את תוצאות החברה בתוך תקופה של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) שנים [כמפורט בנספח 1], עם אופציה לשתי הארכות של שנה אחת (1) כל פעם, כך שבכוונת החברה לפעול למשך תקופה של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) שנים [כמפורט בנספח 1], לכל היותר. ההחלטה בדבר ההארכה הראשונה תהיה בסמכותה הבלעדית של חברת הניהול, וההחלטה בדבר ההארכה השנייה תדרוש את אישור המשקיעים באסיפת משקיעים ברוב רגיל של הנוכחים שישתתפו באסיפה.
3. 3 ככל שיתקבלו בידי החברה כספים מהפרוייקטים/המיזמים בהם היא תשקיע, דירקטוריון החברה יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, באיזה אופן להשתמש בכספים אלו. המשקיע מאשר ומסכים, כי נמסר לו, כי בכוונת החברה להשקיע כספים שיתקבלו כאמור, בפרוייקטים/מיזמים חדשים, אשר פועלים בתחומים דומים לאלו בהם משקיעה החברה והתואמים את מדיניות ההשקעה של החברה, עד לפירוק החברה.
3. 4 סכום השקעה אשר הועבר לחברה ואשר טרם הושקע בפרוייקטים/מיזמים, יתכן ויושקע לתקופת הביניים בהשקעות סולידיות עד להשקעתו בפרוייקטים/מיזמים כאמור.
- פורמט הסכם השקעה כללי-חדש-דצמבר 2017.docx

3. 5 המשקיע מצהיר ומאשר, כי הוסבר לו וכי הוא מסכים, כי לצורך קידום פעילותה, החברה תהיה רשאית לשלם למנהליה ו/או ליועציה, כדלקמן:

א. החברה תשקיע במיזמים בהם היא תבחר להשקיע את מרבית הסכום שיגויס על ידה, בין כהון ובין כחוב, אולם חלק מסכום זה ישמש לצורך כיסוי הוצאות של החברה, וכן לתשלומים למנהלי החברה ולנותני שירותים לחברה, כולל, אך לא מוגבל, לתשלומים לחברת הניהול כפי שיפורט להלן בסעיף 3.5(א) זה:

(1) תשלום סכום קבוע חד פעמי בסך \_\_\_\_\_ ₪ [כמפורט בנספח 1] בתוספת מע"מ (להלן: "תשלום הוצאות הקמה"), בגין הוצאות ההקמה של החברה, הכוללות בין היתר אך לא רק, הוצאות משפטיות, פיננסיות, יעוץ מס וכדו'. תשלום זה ישולם לחברת הניהול בכל מקרה, וללא תלות בתוצאות החברה.

(2) תשלום עמלות שונות וביניהן עמלת גיוס משקיעים ואיתור השקעות חד פעמית בשיעור של % \_\_\_\_\_ [כמפורט בנספח 1] בתוספת מע"מ (להלן: "עמלת גיוס משקיעים ואיתור השקעות"), מסך הסכומים שיגויסו לחברה, בין כהון ובין כחוב, וזאת, בין היתר אך לא רק, בגין עלויות גיוס משקיעים, פרסום, שיווק, תשלום עמלות לסוכנים וכדו', וכן בגין:

(1) [רלוונטי רק לקרנות המשקיעות במיזמים] [יש לסמן בנספח 1 האם הסעיף רלוונטי] עמלות ו/או עלויות איתור ומיון מיזמים של חברת אקזיטים בסד בע"מ מקבוצת פרנסה ("אקזיטים"), הכוללות בין היתר אך לא רק, עלויות בדיקת ומיון מיזמים, תשלום ליועצים, הוצאות משפטיות בקשר עם הסכמי ההשקעה במיזמים, עלויות ועדת השקעות וכדו'.

או

(2) [רלוונטי רק לקרנות המשקיעות בנדל"ן] [יש לסמן בנספח 1 האם הסעיף רלוונטי] עמלות ו/או עלויות יזום נדל"ן לצורך ביצוע ההשקעה בפרוייקט הנדל"ן, הכוללות בין היתר אך לא רק, עלויות בדיקת ומיון הצעות השקעה בנדל"ן, תשלום ליועצים, שמאים, מתווכים ונותני שירותים נוספים, הוצאות משפטיות בקשר עם הסכמי ההשקעה וכדו'.

(3) דמי ניהול שנתיים בשיעור של % \_\_\_\_\_ [כמפורט בנספח 1] בתוספת מע"מ (להלן: "דמי ניהול שנתיים") מסך הסכומים שיגויסו לחברה, בין כהון ובין כחוב, וזאת, בין היתר אך לא רק, בגין דמי ניהול שוטפים, שירות לקוחות, דיווחים, יעוץ מס, פרסום והוצאות שוטפות אחרות.

ב. התשלומים כמפורט בסעיף 3.5(א) לעיל ישולמו לחברת הניהול בכל מקרה, וללא תלות בתוצאות החברה. החברה תעביר לחברת הניהול סך של 10% מכל

הסכומים שיגויסו לחברה, בין כהון ובין כחוב, כמקדמה על חשבון עמלת גיוס משקיעים ואיתור השקעות ודמי הניהול השנתיים להם היא זכאית, כאמור בסעיפים 3.5(א)(2) ו- 3.5(א)(3) לעיל. בתום תקופת פעילותה של החברה, תיערך בין החברה לבין חברת הניהול התחשבות. במידה ויתברר כי סך עמלת גיוס משקיעים ואיתור השקעות ודמי הניהול השנתיים להם זכאית חברת הניהול, עולה על גובה המקדמה ששולמה לה, תשלם החברה לחברת הניהול את ההפרש, ואם יתברר כי סך זה נמוך מגובה המקדמה ששולמה לה, תחזיר חברת הניהול לחברה את ההפרש.

ג. מובהר, כי ככל שלא יהיו ניגודי אינטרסים, יכללו נותני השירותים גם גופים השייכים ו/או קשורים עם קבוצת בסדנו-פרנסה ו/או עם מר אליעזר ברוך גרוס, שהינו בעל השליטה בקבוצה.

#### 4. הצהרות ומצגי החברה

החברה מצהירה ומאשרת בזאת, כדלקמן:

4. 1. כי נותגדה ביום \_\_\_\_\_ [כמפורט בנספח 1] כחברה פרטית מוגבלת במניות, לפי דיני מדינת ישראל וכי היא רשומה כדין ברשם החברות.

4. 2. כי חון המניות הרשום שלה הוא \_\_\_\_\_ [כמפורט בנספח 1] ש"ח מחולק ל-

4. 2. 1. \_\_\_\_\_ [כמפורט בנספח 1] מניות ניהול בנות \_\_\_\_\_ ש"ח ערך נקוב כל אחת;

4. 2. 2. \_\_\_\_\_ [כמפורט בנספח 1] מניות רגילות בנות \_\_\_\_\_ ש"ח ערך נקוב כל אחת.

4. 3. כי במועד החתימה על הסכם זה, חון המניות המונפק והנפרע הינו כדלקמן:

4. 3. 1. \_\_\_\_\_ [כמפורט בנספח 1] מניות ניהול אשר כולן בבעלותה של חברת הניהול.

4. 3. 2. מניות רגילות בנות \_\_\_\_\_ ש"ח ערך נקוב כל אחת אשר יכול והוקצו כבר על ידי החברה למשקיעים קודמים אשר הינם במעמד זהה למעמדו של המשקיע. יודגש כי בכוונת החברה להציע כ"א ממסלולי ההלוואה וההשקעה ללא יותר משלושים וחמישה (35) ניצעים תושבי ישראל במהלך כל תקופה של שניים-עשר (12) חודשים עוקבים, וכן למשקיעים תושבי חוץ ולמשקיעים כשירים.

4. 4. כי מלבד כאמור בסעיף זה, היא לא הקצתה ולא התחייבה להקצות מניות או ניירות ערך המכילים שלה, לרבות אופציות לרכוש את מניותיה, וכי אין בחון החברה מניות רזומות.

4. 5. כי המניות הרגילות אינן מקנות זכויות הצבעה, אלא אך ורק זכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה, באופן שכל מניה רגילה אחת מקנה למחזיק בה את הזכות להשתתף ברווחי החברה כמפורט בסעיף 1.8 לעיל, וכן את הזכות להשתתף בחלוקת עודפי נכסים של החברה בעת פירוקה, והכל כמפורט בתקנון החברה, הכלול במסמכי ההתאגדות של

החברה, המצ"ב כנספח ג' להסכם זה. כמו כן יהיו זכאים בעלי המניות הרגילות לקבל הודעות בדבר אסיפות כלליות של החברה.

4. 6 כי מניות הניהול מקנות למחזיק בהן את זכויות ההצבעה בחברה, את הזכות הבלעדית למנות דירקטורים בחברה, את הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה, באופן שמניות הניהול מקנות למחזיקים בהן את הזכות להשתתף ברווחי החברה כמפורט בסעיף 1.8 לעיל, וכן את הזכות להשתתף בחלוקת עודפי נכסיה של החברה בעת פירוקה, והכל כמפורט בתקנון החברה, הכלול במסמכי ההתאגדות של החברה, המצ"ב כנספח ג' להסכם זה.

4. 7 כי העותק של מסמכי ההתאגדות של החברה, המצ"ב כנספח ג' להסכם זה, הוא העותק הנכון, המלא והמעודכן של מסמכי ההתאגדות שלה, וכי למעט הכלול במסמכים אלה, לא קיים הסכם ו/או מסמך נוסף כלשהו הקובע ו/או מסדיר את היחסים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או בין בעלי המניות בחברה לבין עצמם, לרבות את הזכויות הצמודות למניות הרגילות ולמניות הניהול ואת העברת המניות האמורות.

4. 8 כי המניות שתוקצינה למשקיע תהיינה נפרעות במלואן, נקיות וחופשיות מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכון ו/או זכות צד ג' מכל מין וסוג שהוא, כי לא התחייבה להעביר את המניות או חלק מהן לצד שלישי כלשהו, כי לא העניקה לצד שלישי כלשהו אופציה או כל זכות אחרת לרכוש את המניות שתוקצינה למשקיע או חלק מהן, וכי אין לצד שלישי כלשהו זכות בלעדית לניהול משא ומתן בקשר לרכישתן.

4. 9 כי החל ממועד הקמתה היא לא ביצעה כל חלוקה, לרבות חלוקת רווחים.

4. 10 כי הדירקטור היחיד בה הינה חברת הניהול או מר ברוך אליעזר גרוס מטעמה. בכפוף לשיקול דעתה המלא של חברת הניהול, ימונו דירקטורים נוספים לדירקטוריון החברה.

4. 11 כי לחברת הניהול ניתנה הסמכות לנהל ולתפעל את החברה ו/או את עסקיה באופן יומיומי ושוטף ולבצע את מדיניות דירקטוריון החברה, כפי שתהיה מעת לעת. בתמורה לשירותיה, תברת הניהול תהא זכאית לתמורה כמפורט בסעיף 3.5 לעיל.

4. 12 כי למעט הדירקטור כאמור לעיל, בכוונת דירקטוריון החברה למנות עובדים ו/או לשכור שירותיהם של מומחים ויועצים בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול וכפי שיידרש לצרכי החברה.

4. 13 כי לצורך מימון פעילות החברה, ובהתאם ובכפוף להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בכוונתה להציע ללא יותר משלושים וחמישה (35) ניצעים תושבי ישראל במהלך כל תקופה של שניים-עשר (12) חודשים עוקבים, וכן למשקיעים תושבי חוץ ולמשקיעים כשירים, לרכוש יחידות השקעה במשך תקופת פעילותה של החברה, בתמורה לערכן הנקוב של המניות הרגילות הכלולות ביחידות ההשקעה ולהנפקת שטרי הון בגין יתרת סכום ההשקעה, בתמורה אשר תקבע על ידי דירקטוריון החברה.

4. 14 כי לצורך מימון פעילות החברה, ובנוסף לגיוס משקיעים כאמור לעיל, בכוונתה להציע גיוס חוב גם מעד שלושים וחמישה (35) ניצעים תושבי ישראל במהלך כל תקופה של

- שניים-עשר (12) חודשים עוקבים וכן למשקיעים תושבי חוץ ולמשקיעים כשירים, לרכוש יחידות הלוואה במשך תקופת פעילותה של החברה
4. 15 כי היא תהיה רשאית בעתיד להחליט על הגדלת החון שלה לצורך ביצוע פעילות החברה, ובלבד שהחלטה זו תאושר על-ידי דירקטוריון החברה.
4. 16 כי חברת הניהול תהא מוסמכת להעלות את מחיר יחידות ההשקעה או החלואה, מעת לעת, לפי החלטתה המוחלטת והבלעדית, בהתאם להתקדמות הפרוייקטים והמיזמים בהם השקיעה החברה.
4. 17 כי נכון למועד הסכם זה, יכול והתקשרה כבר החברה בהסכמים לבחינת פרוייקטים/מיזמים, ו/או כי היא מנהלת משאים ומתנים לקראת השקעה במספר פרוייקטים/מיזמים.
4. 18 כי למעט הסכמים אלה והסכמים אחרים שהתקשרה בהם במהלך העסקים הרגיל, היא לא התקשרה בהסכמים נוספים כלשהם.
4. 19 כי אין כל הליך משפטי או מעין משפטי, לרבות תביעה, בורות, התדיינות, הליך מנהלי התלוי ועומד נגדה או שהיא צד לו, וכי אין למיטב ידיעתה הליך כאמור הצפוי להתנהל נגדה, לרבות בשל איום על פתיחת הליך כאמור.
4. 20 כי היא קיבלה את כל ההסכמות, ההסמכות, ההחלטות והאישורים הדרושים על פי דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי מסמכי ההתאגדות שלה, להתקשרותה בהסכם זה ולקיום התחייבויותיה על פיו, וכי אינה זקוקה להסכמות ו/או אישורים נוספים כלשהם לצורך כך.
4. 21 כי אין מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי מסמכי ההתאגדות שלה, להתקשרותה בהסכם זה ולקיום התחייבויותיה על פיו, וכי התקשרותה בהסכם זה וקיום התחייבויותיה על פיו אינם מהווים הפרת התחייבות שלה כלפי צד שלישי כלשהו.
4. 22 כי התקשרותה בהסכם זה וקיום התחייבויותיה על פיו אינם עומדים בניגוד או בסתירה למסמכי ההתאגדות שלה ו/או הסכם שהיא צד לו ו/או לחלטה שיפוטית או מעין שיפוטית החלה עליה, ואינם מפריס הסכם שהיא צד לו ו/או הוראות חוק ו/או צו ו/או חלטה שיפוטית או מעין שיפוטית החלה עליה או על נכסיה.
4. 23 כי התחייבויותיה על פי הסכם זה הינן חוקיות, שרירות, תקפות, מחייבות, וניתנות לאכיפה, על פי תנאיהן, ואין בהתחייבויות אלה, כשלעצמן, כדי לגרום להפרת חוק ו/או הוראות הסכם ו/או התחייבות אחרים.
4. 24 כי כל המצגים המפורטים בסעיף זה לעיל הם נכונים ומלאים נכון למועד חתימת הסכם זה, וכי למעט האמור במצגים אלו, לא ידוע לה על כל עניין מהותי שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על עסקיה.

## 5. הצהרות ומצגי המשקיע

המשקיע מצהיר ומאשר כדלקמן:

- 5.1 כי ערך, או כי ניתנה לו אפשרות לערוך, את כל הבדיקות הנחוצות לו לצורך התקשרותו בהסכם זה, כי נפגש עם נציג של החברה וקיבל מהחברה ו/או מנציגיה את מלוא הפרטים והנתונים המהותיים והרלוונטיים הנחוצים לו לצורך קבלת החלטה מושכלת באשר להתקשרותו בהסכם זה ולהשקעה בחברה, לרבות פרטים ונתונים בדבר פעילות החברה והסיכון הכרוך בהשקעה בה, וכי על סמך הבדיקות שערך והפרטים והנתונים שקיבל כאמור הוא מצא כי התקשרותו בהסכם זה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו.
- 5.2 [רלוונטי רק לקרנות המשקיעות במיזמים] [יש לסמן בנספח 1 האם הסעיף רלוונטי] \_\_\_\_\_ – כי ידוע לו כי החברה הינה חברת הון סיכון, הואיל והשקעותיה במיזמים אשר יאותרו על ידה כבעלי פוטנציאל עסקי, הינן ככלל, השקעות המוגדרות כהשקעות עתירות סיכון, וכי הוסבר לו על מלוא הסיכונים הכרוכים בהשקעה בחברות הון סיכון בכלל, ובחברה בפרט, לרבות סיכון של אובדן מלוא הכספים שהושקעו על ידו בתוך זמן קצר.
- 5.3 כי הוסבר לו כי השקעתו בחברה על פי הסכם זה, אינה מבטיחה לו רווחים כלשהם.
- 5.4 כי הוא עיין או ניתנה לו אפשרות לעיין, בהוראות מסמכי ההתאגדות של החברה המצ"ב כנספת ג' להסכם זה, לרבות תקנון החברה, ובמיוחד בהוראות תקנון החברה העוסקות בזכויות הנלוות למניות הרגילות ובהוראות העוסקות בהעברת המניות הרגילות, וכי ידוע לו כי המניות המוקצות הינן מניות רגילות אשר לא מקנות לו זכויות הצבעה, אלא אך ורק זכות להשתתף בחלוקת רווחים על ידי החברה לבעלי המניות הרגילות, כמפורט בסעיף 1.8 לעיל, וכן זכות להשתתף בחלוקת עודפי נכסים של החברה בעת פירוקה.
- 5.5 כי הוא עיין או ניתנה לו אפשרות לעיין בהוראות שטר החון המצ"ב כנספת ב' להסכם זה, וכי הוא קיבל כל מידע מבוקש בהקשר זה.
- 5.6 כי אין מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם, ולמשקיע שהוא תאגיד - ו/או על פי מסמכי ההתאגדות שלו, להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו, וכי התקשרותו בהסכם זה וקיום התחייבויותיו על פיו אינם מהווים הפרת התחייבות שלו כלפי צד שלישי כלשהו.
- 5.7 לגבי משקיע שהוא תאגיד - כי התאגיד קיבל את כל ההסכמות, ההסמכות, וההחלטות והאישורים הדרושים על פי כל דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי מסמכי ההתאגדות שלו, להתקשרותו בהסכם זה ולביצועו.

## 6. זכות לבטל את העסקה במהלך תקופת 30 הימים הראשונים

- 6.1 ניתנת בזאת למשקיע הזכות לחודיע בכתב לחברה או לחברת הניהול בתוך 30 הימים הראשונים ממועד החתימה על הסכם זה ו/או העברת סכום ההשקעה על-פי הסכם זה, לפי המוקדם (להלן: "תקופת הביטול"), כי ברצונו לבטל את ההסכם (להלן: "הודעת פירוק הסכם השקעה כללי-חדש-דצמבר 2017.docx").

ביטולי". הודעת ביטול תהא בלתי חוזרת אלא אם כן החברה תסכימה לביטולה. הודעת ביטול תיחתם בידי המשקיע בלבד ותיעשה אך ורק במסירה ידנית לחברה או לחברת הניהול או באמצעות משלוח המסמך החתום במקור בדואר רשום + אישור מסירה, משולם מראש על-ידי המשקיע.

6. 2 במקרה שהמשקיע מסר הודעת ביטול, מותחייבת החברה להתזיר למשקיע את סכום ההשקעה (לא כולל דמי הרישום), בתוך תשעים (90) ימי עסקים ממועד קבלת הודעת הביטול, כנגד השבה לחברה של כל המניות הרגילות שהוקצו למשקיע, ביטול שטר החון וחתימת המשקיע על כתב ויתור על כל תביעה ו/או טענה.

6. 3 מובהר כי למעט הזכות לקבל חזרה את סכום הקרן של ההשקעה (לא כולל דמי הרישום), המשקיע לא יהא זכאי לכל ריבית ו/או פיצוי אחר מאת החברה ו/או חברת הניהול, וכי עם ביטול העסקה על ידו הוא מוותר על כל תביעה ו/או טענה נגד החברה ו/או חברת הניהול ו/או מן מנושאי המשרה בהם ו/או בעלי מניותיהם.

6. 4 מובהר ומודגש, כי במקרה שחלפה תקופת הביטול לא יהא זכאי המשקיע לבטל את ההסכם ו/או את ההשקעה ו/או לחזור בו מהם מכל סיבה שהיא ולא יהא זכאי לכל החזר כספי מהחברה ו/או מחברת הניהול, ועל הצדדים יחולו כל הוראות הסכם זה.

#### 7. העברת יחידות ההשקעה

7. 1 הוראות לעניין העברת מניות הן כמפורט בתקנון החברה, הכלול במסמכי ההתאגדות של החברה המצייב **פנספח ג'** להסכם זה.

7. 2 המשקיע רשאי לפנות לחברת הניהול בבקשה כי תסייע לו לאתר רוכש ליחידות ההשקעה שהוקצו על-פי הסכם זה, אשר, בין היתר, גם יעמיד את סכום ההשקעה בחברה במקום המשקיע, ויכנס בנעליו של המשקיע לצורך הסכם זה, לכל דבר ועניין. במסגרת רכישה כאמור, יעברו המניות הכלולות ביחידות ההשקעה על-שם הרוכש, יתבטל שטר החון שהונפק למשקיע, ויונפק שטר חון חלופי על-שם הרוכש, והמשקיע יחתום על כתב ויתור על כל תביעה ו/או טענה כנגד החברה ו/או חברת הניהול ו/או נושאי המשרה שלהם ו/או בעלי מניותיהם. חברת הניהול מתחייבת בזאת, כי ככל שתבקש כאמור, היא תעשה את מירב המאמצים לסייע למשקיע באיתור רוכש ליחידות ההשקעה כאמור, וזאת בתמורה לסכום השווה ל- 20% מהרווח שהמשקיע ירוויח על מכירת יחידות ההשקעה, כולל מע"מ. מובהר, כי כל מי שירכוש יחידות השקעה מהמשקיע יהא חייב לחתום על ההסכם כאילו בא בנעליו של המשקיע שמכר את כל יחידות ההשקעה (כולל חתימה על שטר החון), והוראות הסכם זה יחולו על הרוכש כאילו התקשר בהסכם מלכתחילה. רוכש שלא יחתום על ההסכם (כולל על שטר החון) לא יהא זכאי לכל זכויות מכח ההסכם, וחברת הניהול לא תטפל ולא תרשום את המניות על שמו ולא תנפיק שטר חון על שמו.

8. [נשמר לצרכי מספור]

9. [נשמר לצרכי מספור]

## 10. דיווחים למשקיעים ואסיפות כלליות

- 10.1. החברה תפעל בהתאם להוראות חוק החברות, בכל האמור למסירת דיווחים לבעלי המניות וקיום אסיפות כלליות.
- 10.2. החברה תשלח למשקיע הודעות בדבר אסיפות כלליות של החברה, בהן יימסר למשקיעים מידע על פעילות החברה ועל תוצאותיה העסקיות, ויאושר דוחותיה הכספיים.
- 10.3. בנוסף, מתחייבת החברה לשלוח למשקיעים דיווחים בכתב אחת לשנה חודשים, בהם תפרט לגבי תוצאות החברה והתקדמות הפרוייקטים/המיזמים בהם היא משקיעה.

## 11. העדר מגבלות על פעילות החברה ו/או חברת הניהול שלה

- 11.1. מובהר, כי אין בהסכם זה למנוע ו/או לצמצם את זכותה של החברה לפעול בכל אופן אשר לפי שיקול הדעת הסביר של מנהליה הינו לטובת החברה, כולל, אך לא מוגבל, לגיוס השקעות ו/או הלוואות נוספות, בכל דרך שהיא, ושעבוד נכסיה של החברה (כולם או חלקם).
- 11.2. מובהר, כי אין בהסכם זה למנוע ו/או לצמצם את זכותו של כל מנהל בחברה ו/או איזה מנושאי המשרה שלהם ו/או איזה מבעלי מניותיהם לפעול כיוזמים ו/או כמשקיעים בכל תחום פעילות שהוא, ללא מגבלות כלשהן על אופן פעילותם.
- 11.3. המשקיע מאשר ומסכים, כי אין בהסכם זה למנוע ו/או לצמצם את זכותה של חברת הניהול לשמש כחברת הניהול של חברות אחרות, לרבות חברות מסוג החברה ו/או להעניק שירותים דומים לשירותיה על פי הסכם זה, בין אם לחברות המתחרות בחברה ו/או בפעילות החברה ובין אם לאו, בנוסף לפעילותה על פי הסכם זה, ללא צורך באישור ו/או הסכמה כלשהם מצד המשקיע.

## 12. פירוק החברה

מוסכם בין הצדדים, כי עם מימוש כל השקעותיה של החברה, תפורק החברה. דירקטוריון החברה יהיה רשאי לגרום לפירוקה של החברה במועד מוקדם יותר, ובלבד שתיתן התראה למשקיעים על כוונתה לעשות כן, לפחות שלושה (3) חודשים מראש.

## 13. ויתור על תביעות ו/או טענות כלפי בעלי מניות, נושאי משרה ועובדים

פרט למחויבויות החברה ובאי כוחה הנגזרות מכח היתר העיסוק, המשקיע מוותר בזאת מראש באופן מלא, סופי ומוחלט על כל זכות ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי בעלי המניות ו/או נושאי המשרה ו/או העובדים בחברה ו/או בחברת הניהול, בגין כל עניין הנובע מהסכם זה ו/או הקשור בו, ומתחייב בזאת כי לא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי בעלי המניות ו/או נושאי המשרה ו/או העובדים בחברה ו/או בחברת הניהול, בגין חובות ו/או התחייבויות החברה ו/או חברת הניהול על פי הסכם זה. הצדדים מסכימים ומאשרים כי תנאי זה הינו תנאי יסודי של הסכם זה וכי ללא ויתור והתחייבות מצד המשקיע כאמור, החברה לא הייתה מתקשרת בהסכם זה מכלל.

**14. מיסים**

מוכר ומוסכם, כי כל צד ישא בכל מס שיחול עליו, אם יחול, בקשר עם ביצוע ההשקעה על-פי הסכם זה וכי החברה תנכה כל מס במקור על פי דין בגין כל סכום שישולם למשקיע, אלא אם היא קיבלה מהמשקיע אישור מאת פקיד השומה על פטור מהמיסים כאמור ו/או על שיעור ניכוי מס במקור מופחת.

**15. דין וסמכות שיפוט**

15. 1 על הסכם זה וכל הנובע ממנו יחול אך ורק דין תורה.
15. 2 סמכות השיפוט היחודית והבלעדית לגבי הסכם זה וכל עניין הקשור אליו ו/או הנובע ממנו, לרבות פירוש ו/או ביצוע ו/או הפרתו ו/או תוקפו ו/או חוקיותו ו/או ביטולו, נתונה לבית הדין של חרב אשר וייס בירושלים, אשר ידון בכל עניין שיובא לפניו אך ורק לפי דין תורה.
15. 3 חתימה על הסכם זה מהווה הסכמה וחתימה על שטר בורות.

**16. שונות**

16. 1 הסכם זה על נספחיו יהוו את מכלול החסכמות בין הצדדים בעניינים המוסדרים בו והם מבטלים כל הסכמה, חוזה, סיכום דיון או זיכרון דברים שנעשה בין הצדדים בכתב או בעל פה, לפני חתימת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם התל ממועד תחילת הסכם זה. טיוטות קודמות לא תשמשנה לצרכי פרשנות ההסכם.
16. 2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כויתור על איזו מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין או כויתור או כהסכמה מצידו לאיזו הפרת או אי קיום תנאי כלשהו אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי או הביטול נעשו במפורש ובכתב.
16. 3 כתובות הצדדים לצורך ההסכם הינן כמפורט בהסכם זה. כל הודעה אשר תימסר מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום על פי כתובות אלה ובלבד שקיים אישור מסירה, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה או יום עסקים לאחר המשלוח באמצעות פקסימיליה, ובלבד שקיים אישור מסירה של מכשיר הפקסימיליה השולח.
16. 4 חוראות הסכם זה תחייבנה כל אחד מהצדדים, וכוחו יהיה יפה על אף פירוקה של מי מהצדדים, מתן צו להקפאת הליכים לגביו, מתן צו כינוס נכסים קבוע או זמני לגביו, וכל אירוע כיוצא בזה, והוא יחייב גם את תלפיו וגמחיו של צד כלשהו במלואו.
16. 5 המשקיע מסכים לבצע ולספק לחברה כל מסמך נוסף שהחברה תמצא לנכון כי יש צורך בו על מנת לבצע את חוראותיו של הסכם זה.

16. 6 כל אחד מהצדדים מתחייב, כי הוא או מי מטעמו (לרבות נושאי המשרה בו ועובדיו) לא יעבדו בשבתות ובמועדי ישראל, וכי כל פעילות שלו ו/או של מי מטעמו לא תתבצע בשבתות ובמועדי ישראל.
16. 7 ככל שהדבר נדרש, הסכם זה נעשה בכפוף להיתר עיסקא המצ"ב בנספח ד' להסכם זה, ואם לא צורף היתר עיסקא, יהיה ההסכם כפוף להיתר העיסקא הכללי שהחברה חתמה עליו. כל ההתחייבויות של הריביות (כולל ריבית פיגורים), תהיינה בחתום לחלכה בלבד.
16. 8 כל הצדדים מסכימים כי יהיו רשאים לשנות הסכם זה לפי צרכים הלכתיים שיתעוררו, תוך השתדלות מירבית שזכויותיהם הממוניות של מי מהצדדים לא תפגענה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| <hr/> המשקיע | <hr/> החברה        |
| שם: _____    | על ידי (שם): _____ |
| ת.ז.: _____  | תפקיד: _____       |
| _____        |                    |

המשקיע מאשר בחתימתו לעיל, כי קרא את ההסכם (על נספחיו), בטרם חתם עליו, וכי הוא מסכים לכל האמור בו.

**נספח 1 להסכם השקעה**  
**נספח תנאים ספציפיים להשקעה בחברה**

**חברת פרנסה בסד 74 בע"מ, ח.פ. 51-532133-9 (להלן: "החברה")**

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_, 2018, ב \_\_\_\_ , תשע"ח

בין: פרנסה בסד 74 בע"מ, ח.פ. 51-532133-9 ("החברה")

לבין: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ("המשקיע")

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
המשקיע

\_\_\_\_\_  
החברה

**נא לפרט כאן תנאים מיוחדים אם ישנם:**

1. **הגנה על סכום קרן ההשקעה:**  
אחד היזמים בפרוייקט, עו"ד משה קטלוביץ', נותן ערבות אישית שלו לכך שכלל המשקיעים בפרנסה 74 יקבלו החזר של קרן השקעתם.
2. **קדימות בתשואה של 8% לשנה על סכום ההשקעה:**  
המשקיעים זכאים לקדימות בקבלת תשואה שנתית של 8% לשנה לתקופה של שנתיים, אשר תשולם לפני כל חלוקת רווחים אחרת ליזמי הפרוייקט וכל בעל עניין אחר.

| מס' סעיף                                                                | נושא                                                      | פירוט                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| צדדים לעסקה                                                             | זהות החברה                                                | פרנסה בסד 74 בע"מ, ת.פ. 9-532133-51                                                                                                                                                                                                                                                           |
| "הואיל" ראשון                                                           | תחום עיסוק החברה                                          | ... העוסקת באיתור השקעות בעלות פוטנציאל עסקי, תוך התמקדות בעיקר במיזמי השקעה בנדל"ן ובכלל זה השקעה בפרוייקט נדל"ן לרכישת מגרש הנמצא בכתובת: 286 Atlantic Avenue, בברוקלין ניו יורק, בניית 6 דירות על המגרש ומכירתן (להלן: "פרוייקט אטלנטיק ברוקלין"), ובליווי מקצועי ופיננסי של השקעות אלה... |
| סעיף 1.8                                                                | הגדרת "יחידת השקעה"                                       | מניה רגילה אחת (1) בת 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. בסה"כ ישווקו עד 400 יחידות השקעה בחברה זו. באפשרותו של כל משקיע לרכוש יחידות השקעה בטווח של מינימום 12 יחידות השקעה עד מקסימום 60 יחידות השקעה.                                                                                      |
| סעיף 1.8                                                                | הגדרת "המחיר ליחידת השקעה"                                | ... (העומד נכון ליום חתימת הסכם זה על סך של _____ דולר ליחידת. המחיר לא יפתח מהמחיר הראשוני ליחידת השקעה – 2,800 דולר. בגין כל יחידת השקעה על המשקיע לשלם עוד 70 דולר שאינם חלק ממחיר המניה, עבור הוצאות המרה, מטבע ועמלות בנקאיות.                                                           |
| סעיף 1.8                                                                | הגדרת "מניות הניהול"                                      | ... באופן שסך מניות הניהול המונפקות תקנינה לבעליהן את הזכות להשתתף ב- 20% מרווחי החברה...                                                                                                                                                                                                     |
| סעיף 1.8                                                                | הגדרת "המניות הרגילות"                                    | ... באופן שסך המניות הרגילות מקנות את הזכות להשתתף ב- 80% מרווחי החברה ומנכסיה בעת פירוקה...                                                                                                                                                                                                  |
| סעיף 2.1                                                                | מהות העסקה                                                | ... המשקיע מתחייב להשקיע בהון החברה ולרכוש<br>יחידות השקעה [יש להשלים - על כל משקיע לרכוש מינימום 12 יחידות השקעה],<br>במחיר ליחידת השקעה כמפורט בסעיף 1.8 לעיל, כך שסכום ההשקעה הינו על סך _____ דולר [יש להשלים]<br>(להלן: "סכום ההשקעה")...                                                |
| סעיף 2.2                                                                | גובה דמי רישום                                            | ... מתחייב המשקיע לשלם לחברה דמי רישום והשתתפות בהוצאות בסך של 280 דולר, כולל מע"מ, ללא תלות בסכום ההשקעה (להלן: "דמי רישום")...                                                                                                                                                              |
| סעיף 3.2                                                                | משך חיי הקרן                                              | בכוונת החברה להשקיע במטרה ליצור ערך מוסף לבעלי המניות וזאת בתוך תקופה של עד עשרים וארבעה (24) חודשים, או עד לסיום פרויקט אטלנטיק ברוקלין, לפי המאוחר.                                                                                                                                         |
| <b>סעיף 3.5 - גילוי לעניין תשלומים שהחברה התחייבה לשלם לחברת הניהול</b> |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| סעיף 3.5(א)(1)                                                          | גובה הוצאות הקמה                                          | תשלום סכום קבוע חד פעמי בסך 100,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "תשלום הוצאות הקמה")                                                                                                                                                                                                                 |
| סעיף 3.5(א)(2)                                                          | גובה עמלת גיוס משקיעים ואיתור השקעות                      | לא רלוונטי.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| סעיף 3.5(א)(2)(2)                                                       | סעיף הרלוונטי רק לקרנות המשקיעות בנדל"ן (לסמן אם רלוונטי) | לא רלוונטי.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| סעיף 3.5(א)(3)                                                          | שיעור דמי ניהול שנתיים                                    | דמי ניהול שנתיים בשיעור של 1% בתוספת מע"מ (להלן: "דמי ניהול שנתיים")...                                                                                                                                                                                                                       |
| סעיף 4.1                                                                | מועד התאגדות החברה                                        | נתאגדה ביום 7 בחודש אוקטובר, 2015 כתורה פרטית מוגבלת במניות, לפי דיני מדינת ישראל ורשומה כדין ברשם החברות.<br>ביום 4 בחודש יוני, 2017 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי – פרנסה בסד 74 בע"מ.                                                                                                      |

|          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סעיף 4.2 | הון המניות הרשום  | כי הון המניות הרשום שלה הוא 10,000 ש"ח מחולק ל-<br>4.2.1 100,000 מניות ניהול בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת;<br>4.2.2 900,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| סעיף 4.3 | הון המניות המונפק | כי במועד החתימה על הסכם זה, הון המניות המונפק והנפרע הינו כדלקמן:<br>4.3.1 10 מניות ניהול בנות 0.01 ש"ח אשר כולן בבעלותה של חברת הניהול.<br>4.3.2 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת אשר יכול והוקצו<br>כבר על ידי החברה למשקיעים קודמים אשר הינם במעמד זהה למעמדו של<br>המשקיע. יודגש כי בכוונת החברה להציע את מסלול ההשקעה ללא יותר<br>משלושים וחמישה (35) ניצעים תושבי ישראל במהלך כל תקופה של שניים-<br>עשר (12) חודשים עוקבים, וכן למשקיעים תושבי חוץ. |

אוגוסט 2018

בס"ד

## נספח א' להסכם השקעה – דף מידע

קרן פרנסה 74 - עסקת אטלנטיק אווניו - ברוקלין - מסלול השקעה

[מידע שניתן למסור רק לניצעים]

### 1. תיאור העסקה:

רכישת מגרש, עליו ייבנו 6 דירות מגורים בשטח של כולל של 6,300 רגל מרובע (כ- 585 מטר מרובע), ומכירת הדירות, במחיר מוערך המשקף מחיר של כ- 1,300 דולר לרגל מרובע.

רכישת מגרש הנמצא בכתובת 286, שדרות אטלנטיק בברוקלין.

בניית 6 דירות בשטח כולל של 6,300 רגל מרובע, ומכירתם לאחר מכן במחיר ממוצע של כ- \$ 1,300 לרגל מרובע

מיקום: 286 Atlantic Avenue, בברוקלין ניו יורק.

Atlantic Avenue הינו אחד הרחובות המבוקשים ביותר בברוקלין.

המגרש המדובר הינו מגרש ריק הנמצא בין 2 בתים בנויים.

תאגיד הנכס בו אנו משקיעים רוכש את המגרש מבעליו, אשר הינו גם בעל 2 הבתים הנוספים (הנמצאים מימין ומשמאלו של המגרש).

במסגרת רכישת המגרש, נרכשות גם זכויות בניה נוספות אשר קיימות כבר בו.

הבניין ייבנה בצורת האות T האנגלית, כשארבעת הקומות הראשונות ייבנו ב"רגל" של ה-T ו-2 הקומות הנוספות ייבנו מעליהן, כך שהבניין יכיל 6 קומות עם 4 דירות קטנות (על הרגל של ה-T) ו-2 דירות גדולות (על הגג של ה-T).

### היזמים:

אהרון יעקובוביץ – קבלן ויזם בעל ניסיון מוכח של 40 שנה בניהול אלפי נדל"ן באמריקה, עם חתמות בעיר ניו יורק. ליזם ניסיון בבנייה, בשיפוץ, בהשכרה ובמכירה של מבני מגורים ומסחר, וידע מוכח בשדרוג דירות באופן המעלה באחוזים ניכרים את ערכן בשוק הקנייה והשכירות.

עו"ד משה קטלוביץ – יזם ועו"ד נדל"ן אמריקאי ותיק ומפורסם (Esq., LLM, CPA), העוסק בתחום הנדל"ן זה למעלה מ-30 שנה ומנוסה מאד בליווי פרויקטים בענף. משרדו מתמחה במגוון היבטים של ליווי עסקאות נדל"ן למגורים ולמסחר, כולל חוזים, תכנון, מיסוי ועוד.



**SKYSAVER**  
Taking Safety Higher



**URBAN**  
AERONAUTICS



**b.seed**  
קבוצת בסדנו

**נדל"ן פלוס**



השקעה ויזמות



40 Wall Street, New York, NY 10005  
info@bseedinvest.com | (1)212-603-9808



רח' המרפא 1, קמיון הר חוצבים, ת.ד. 45239 ירושלים 9145101  
www.besadno.co.il | info@besadno.co.il | 1800-801-801

המידע המוצג במסמכי קבוצת בסדנו אינו כוונה ייעוץ השקעות או המלצה בעניין ביצוע או הימנעות מביצוע עסקה, תחום ההשקעות דורש הבנת הסיכונים ואין מתאים לכל אדם. ט.ל.ח.

אתר המשרד: [www.katlowitzandassociates.com](http://www.katlowitzandassociates.com)

פרויקט Atlantic Avenue, הוא שיתוף הפעולה החמישי ברובע ברוקלין בין שני היזמים, בתקופה של כשנתיים.

בעסקה זו היזם משה קטלוביץ' אף נותן ערבות אישית שלו לכך שכלל המשקיעים בקרן פרנסה 74 יקבלו החזר של קרן השקעתם.

## היקף כספי כולל לפרויקט:

כ- 6.7 מיליון דולר, מתוכו ההון העצמי המוערך הינו כ- 1.5 מיליון דולר, והיתרה תגויס במימון בנקאי.

מתוך סך ההון העצמי, אני משקיעים כ- 1.05 מיליון דולר ואת היתרה משקיעים משקיעים נוספים.

## בטחונות:

כאמור לעיל, היזם קטלוביץ' מעניק למשקיעי הקרן ערבות אישית להחזר מלוא קרן ההשקעה שלהם.

בנוסף, המשקיעים זכאים לקדימות בקבלת תשואה שנתית של 8% לשנה לתקופה של שנתיים, אשר תשולם לפני כל חלוקת רווחים אחרת ליזמי הפרויקט וכל בעל עניין אחר.

## חלוקת רווחים וקדימות בהחזרת הכספים:

קרן פרנסה 74 מחזיקה בשרשור ב- 35% מתאגיד הנכס שמחזיק בבעלות על הנכס.

התמורות שיתקבלו ממימוש הפרויקט יתחלקו לפי סדר הקדימות הבא, כאשר אין מעבר לסעיף הבא לפני השלמת כל הקדימות בסעיף שקדם לו:

1. החזר קרן ההשקעה לכלל המשקיעים (מתוכם משקיעי קרן פרנסה 74 חשקיעו 70% מסכום ההשקעה) – מובטח בערבות אישית של היזם קטלוביץ'.
2. תשלום ריבית שנתית בשיעור של 8% לכלל המשקיעים.
3. תשלום סכום זהה לסכום שבסעיף 2 לעיל, ליזמים בפרויקט.
4. חלוקה שווה 50:50 ברווחים בין היזמים למשקיעים בפרויקט (בסה"כ יהיו זכאים משקיעי קרן פרנסה 74 בגין סעיף זה ל- 35% מרווחי הפרויקט).



**SKYSAVER**  
Taking Safety Higher

**URBAN**  
AERONAUTICS



**נדל"ן פלוס**

**פרנסה**  
השקעות ויזמות



40 Wall Street, New York, NY 10005  
[info@bseedinvest.com](mailto:info@bseedinvest.com) | (1)212-603-9808



9145101 קניון הר חוצבים, ת.ד. 45239 ירושלים  
[www.besadno.co.il](http://www.besadno.co.il) | [info@besadno.co.il](mailto:info@besadno.co.il) | 1800-801-801

המידע המוצג במסמך קבוצת בסדנו אינו מהווה ייעוץ השקעות או המלצה בעניין ביצוע או הימנעות מביצוע עסקה. תחום ההשקעות דורש הבנת הסיכונים ואינו מתאים לכל אדם. מ.ל.ת.

## 2. הצטרפות למשקיע:

במידה וסכום משולם בשקלים, שער החמרה ייקבע לפי ערך שער החליפין ביום התשלום.

- מחיר יחידה: \$ 2,870 (מתוכם \$ 70 הוצאות).
- מינימום 12 יחידות למשקיע (\$ 34,440).
- מקסימום 60 יחידות למשקיע (\$ 172,200).
- דמי רישום וטיפול (כולל הלכתיים): \$ 280 לכל משקיע (בכל סכום).
- צפי רווח במסלול השקעה: כלל יחידות החשקעה (מחזיקי המניות הרגילות בקרן פרנסה 74) מקנות זכות לרווח השווה ל- 80% (ארבע חמישיות) מרווחי החברה (המקבלת 35% מרווחי תאגיד הנכס) ולפי צפי התכנית העסקית, מדובר בהערכה (בלבד) של 848 דולר רווח ברוטו לכל יחידת השקעה (כ- 30.3% רווח, כולל הריבית השנתית בשיעור 8%).

## 3. פרטי חשבונות בנק להעברת סכום ההשקעה, ודמי הרישום:

|                                                                     |                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>"מספר זהב" מהיר</b><br/>להפקדת סכום ההשקעה<br/>בתאום מראש</p> | <p>להפקדה שקלית: בנק דיסקונט (בנק 11) סניף 61<br/>מס' חשבון להעברת זהב: מס' IBAN: IL 46-0110-6100-0013-6647-822<br/>ע"ש פרנסה בסד 74 בע"מ</p> |
| <p><b>מספר חשבון רגיל להפקדת סכום ההשקעה</b><br/>בתאום מראש</p>     | <p>להפקדה שקלית: בנק דיסקונט (בנק 11) סניף 61 חשבון: 133039<br/>ע"ש פרנסה בסד 74 בע"מ</p>                                                     |
| <p><b>מספר חשבון להפקדת דמי הרישום</b><br/>בהפקדה נפרדת</p>         | <p>בנק דיסקונט (בנק 11) סניף 67 חשבון: 83392<br/>ע"ש פרנסה ניהול בסד בע"מ<br/>או לחשבון זהב מהיר: IL 410-110-6700-0013-5214-841 לבנק הנ"ל</p> |

## בשם ה' נעשה ונצליח

פרנסה 74-אטלנטיק-נספח א-דף מיזע-אוגוסט 2108 (ניתן למסור לניצעים בלבד)



**SKYSAVER**  
Telling Safety Higher

**URBAN**  
AERONAUTICS



**נדל"ן פלוס**

**פרנסה**  
השקעות יזמות



40 Wall Street, New York, NY 10005  
info@bseedinvest.com | (1)212-603-9808



רח' המרפא 1, קניון הר חוצבים, ת.ד. 45239 ירושלים 9145101  
www.besadno.co.il | info@besadno.co.il | 1800-801-801

המידע המוצג במסמכי קבוצת בסדנו אינו מהווה ייעוץ השקעות או המלצה בעמ"ן ביצוע או הימנעות מביצוע עסקה. תחום ההשקעות דורש הכנת הסיכומים ואינו מתאים לכל אדם. ט.ל.ת.

נספח ב'שטר הון

שנעשה בתוקף מיום \_\_\_\_\_

על-ידי:

בע"מ, ח.פ.

מרחוב המרפא 1, ירושלים  
(להלן: "פרנסה")

לטובת: \_\_\_\_\_ מר / גב'

ת.ז.:

מכתובת: \_\_\_\_\_

נייח: \_\_\_\_\_, ניד: \_\_\_\_\_

אי-מייל: \_\_\_\_\_

פרטי חשבון בנק:

שם הבנק: \_\_\_\_\_

מספר הסניף: \_\_\_\_\_, מס' החשבון: \_\_\_\_\_

חשבון ע"ש: \_\_\_\_\_

(להלן: "המשקיע")

א. שטר זה נעשה והוצא כנגד הלוואה שהעמיד המשקיע לפרנסה בסך של \_\_\_\_\_ (להלן: "סכום השטר").

ב. סכום השטר לא ישא ריבית, הפרשי הצמדה או הפרשי שער למטבע חוץ כלשהו.

ג. פירעונו של סכום הקרן לא יהיה מובטח בשעבוד או בבטוחה אחרת.

ד. השטר ניתן להפרע בפרעון מוקדם על ידי פרנסה בכל עת בסכום אחד או בחלקים אך לא לפני חלוף התקופה המינימלית הקבועה בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961. המשקיע אינו רשאי לדרוש פרעון מוקדם של השטר בכל מקרה שהוא ולעניין זה יראו את הלוואה כאילו היא השקעה בהון החברה ולא ניתנת למשיכה על ידי המשקיע. החברה רשאית לבצע פרעון מוקדם לפי שיקול דעתה המוחלט בכל עת שיהיו לה רווחים, ובכפוף לאישור דירקטוריון פרנסה לביצוע חלוקת רווחים כאמור.

ה. הוראות שטר זה ניתנות לשינוי רק בהסכמת הצדדים בכתב.

ו. שטר זה אינו סתיר וזכויות המשקיע על-פי שטר הון זה אינן ניתנות להעברה ו/או הסבה על-ידי המשקיע פרט אם הסכימה לכך פרנסה בכתב.

ז. שטר זה ניתן לפרעון מלא בסכום אחד או בחלקים.

ח. הוראות שטר זה כפופות להסכם הקצאת מניות בין הצדדים מכוחו הונפק השטר למשקיע, ובכל מקרה של סתירה יחולו הוראות ההסכם האמור.

ולראיה באתי על החתום:

\_\_\_\_\_  
פרנסה

הנני מאשר האמור לעיל:

\_\_\_\_\_  
חתימת המשקיע

חוק החרויות, תשנ"ט-1999

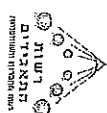
תקנון החרויות

של

פרנסה בסד 74 בע"מ

PARNASA BASAD 74 LTD.

(יחידות)



מדינת ישראל

משרד המעשרים - רשות המעשרים

רשות המעשרים והמכסות



## תעודת שווי שם של חברה

זאת לתעודה כי החברה

נשר בס"ד 1 בע"מ

NESHER BASAD 1 LTD

שםספרה 515321339

שנתה את שמה ומעלה תקרה בשם

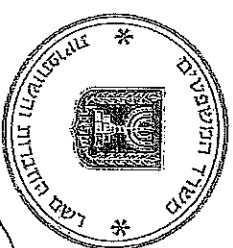
פרנסה בסד 74 בע"מ

PARNASA BASAD 74 LTD

ניתנה בערשלים ביום:

12/06/2017

י"ח סיוון תשע"ז



איל גלובס, ע"מ

רשם החברות והשותפויות

ראש רשות המעשרים

באמצע על ידי סוכן בדיק, ע"מ

1.4. פרט לאמור בסעיף זה, תחילה כלל מילה ובטוי בתקנון זה המשמעות הנודעת להם בחוק החברות, ואם אין להם משמעות בחוק החברות אזי המשמעות הנודעת להם בתקנות החברות, ואם אין להם משמעות כאמור, אזי המשמעות הנודעת להם בכל דין אחר, והכל אם אין במשמעות שניתנה כאמור לעיל משום סתירה להקשר בו מופיעים מילה או ביטוי כאמור או להכללת החוראה הרלבנטית בתקנון.

1.5. הפנה תקנון זה להוראות דין, חוראה זו תוקנית או בוטלת, ראו את החוראה האמורה בבתי דין, ובאילו חוקים חייבה חלק מהתקנון, אלא אם כן כתומאה מהתקנון או הפירוט כאמור אין תוקף לחוראה זו.

1.6. הכותרות בתקנון זה נועדו לשם נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של תקנון זה.

## **2. שם החברה**

2.1. שם החברה הינו בדלקמן :

2.1.1. בעברית: פרינסה בסד 74 בע"מ

2.1.2. באנגלית: PARNASA BASAD 74 LTD.

## **3. תכרת פרטית**

3.1. החברה הינה חברה פרטית.

## **4. המגזלת אחידות**

4.1. אחידות כל אחד מבית החברות בחברה מוגבלת לפירעון מלוא הסכום שהחייב לשלמו בגין מגזלו בחברה.

## **5. מטרות החברה**

5.1. החברה תעסוק בכל עיסוק חוקי.

## **6. תרומות**

6.1. חברה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אך אם החלטה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים שעניינם השאה חוזקה.

## **7. שינוי התקנון**

7.1. החברה רשאית לשנות כל חוראה מהחלטות תקנון זה או להחליפו באחד בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באספה הכללית, אלא אם כן נקבע אחרת בדרך להוראה מסוימת בתקנון זה.

## **8. הון המגזלת**

8.1. הון המגזלת הרשום של החברה הוא 10,000.00 ש"ח, מתלק ל-

8.1.1. 900,000 מגזלת רגילית, בגובה 0.01 ש"ח ערך נקיב כל אחת (להלן: "מגזלת רגילית");

8.1.2. 100,000 מגזלת ניהול בגובה 0.01 ש"ח ערך נקיב כל אחת (להלן: "מגזלת ניהול").

## **1. מבוא ופרשנות**

1.1. לכל אחת מהמילים המפורטות להלן תהיה בתקנון זה הפירוש המופיע לצידה:

|                        |                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "אדם"                  | לרבות חברה, אגודה שיתופית, או כל חבר בני אדם אחר, בין שהם מאגדים ובין שאינם מאגדים ;                                                                                                              |
| "בעל מגזלת"            | בעל מגזלת רגילית (בהגדרתו להלן) ואין בעל מגזלת ניהול (בהגדרתו להלן), לפי תעניין ;                                                                                                                 |
| "דין"                  | הוראות כל דין החל במדינת ישראל ;                                                                                                                                                                  |
| "חוק החברות"           | חוק החברות, התשי"ט – 1999 ;                                                                                                                                                                       |
| "יום עסקים"            | ימים א'-ה' בשבוע, למעט מועדים, ערבי מועדים ושבתונים ושמיים במדינת ישראל ;                                                                                                                         |
| "כתב"                  | דפוס וכל צורה אחרת של הדפסת מילים לרבות מסמכים שהועברו בכתב אלקטרוני, במברק, בטלפקס, בדואר אלקטרוני, במחשב או בכל אמצעי תקשורת אלקטרוני אחר, היוצר או המאפשר ליצור חשדק ואין פלט מודפס של המסמך ; |
| "מגזלת"                | מגזלת רגילית (בהגדרתו להלן) ואין מגזלת ניהול (בהגדרתו להלן) ;                                                                                                                                     |
| "המשרד"                | המשרד הראשון של החברה כפי שחיה באותו הזמן, ואשר ישנה מעת לעת כפי שיקבע בהדקטורין ;                                                                                                                |
| "פסול דין"             | מי שהוכרז כפסול דין בהתאם לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשי"ב 1962 ;                                                                                                                          |
| "רוב רגיל"             | רוב של יותר ממחצית מקולות בעלי המגזלת הראשים לרצבע והצבעו בעצמם או באמצעות שלוח, למעט נמעים ;                                                                                                     |
| "רוב מוחלט"            | רוב של שלושה רבעים לפחות מקולות בעלי מגזלת הראשים להצבעת והצבעו בעצמם או באמצעות שלוח, למעט נמעים ;                                                                                               |
| "תקנון זה" או "התקנון" | תקנון החברה כנוסחו כאן או כפי שישונה כדין, מעת לעת, בין במפורש ובין על פי כל דין ;                                                                                                                |
| "תקנות החברות"         | תקנות שהותקנו מכח חוק החברות ואין מכח פקדות החברות ;                                                                                                                                              |

1.2. כל החלטות של התקנון זה יחולו בסוף להוראות חוק החברות ואין חוראות כל דין, אשר לא ניתנות להחלטה. חוראות בחוק החברות אשר ניתנות להחלטה יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה ובכל שאין סתירה בינו לבין חוראות תקנות זה. במקרה של סתירה כאמור, פירושו חוראות תקנון זה ככל שאינן בהתאמה לחוראות חוק החברות.

1.3. חוראות שיעדים עד 10 לחוק הפשינות, התשי"א – 1981, יחולו בשניונים המוחלטים גם על פירות התקנון, אם אין חוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחילה כאמור.

## 37

בפרויקט או בפשיטת רגל, בהכנסת הדירקטוריון לחירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יובל, במפוף לזרואות חקנון, לחביר את אותן מניות לאדם אחר.

11.14. אדם הרכש זכות במניה כתוצאה מחעברתה אלו מנה דחין, יהיה זכאי לדיברת ולכוחות האחרות בגין המניה וכן יהיה רשאי לקבל דיברת או תשלומים אחרים המשתלמים בקשר למנה ולזכות קבלת עברת, אך לא יזא זכאי לקבל חזרתה בקשר למשורת חלוקת של החברה (ככל שקיימת זכות כאמור), ולהשתתף או להצביע בהן בקשר לאותה מניה (ככל שקיימת זכות כאמור) או להשתתף בזכות כלשהי אשר מקנה המניה, פרט לאמור לעיל, אלא לאחר רישמו במרשם בעל המניות.

11.15. כל האמור בסעיף זה (סעיף 11.1) בדבר העברת מניות יחול גם על העברת נירות עד אחרים של החברה, ובכלל זה אחרות חוב של החברה, בשניעיים המחויבים.

## שטר מניה למחירה

12.1. החברה לא תוציא שטרי מניה למכירה.

## דרישת תשלום, תשלום ושעבוד מניות

13.

13.1. הדירקטוריון רשאי, מנה לנה, להגיש דרישות לתשלום לבעלי המניות בגין כספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בדיד כל אחד מהם, ואשר בהתאם לתנאי החקאצה של המניות או לפרעם בהגנים קבועים. על כל בעל המניות לשלם לחברה את הסכום הנקוב בדרישת התשלום שהוגשה לו, בזמן ובמקום שייקבע על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי לחלק את דרישת התשלום לשעורים.

13.2. מנה דרישת התשלום יהיה מנה החלפת הדירקטוריון בדבר דרישת התשלום.

13.3. על כל דרישת תשלום תהמסר הודעה של לפחות 14 ימים, אשר בה יפרט שיעור התשלום המקובל לתשלום. הדירקטוריון רשאי, בהדחה בכתב לבעל המניות, לבטל את הדרישה לתשלום או לדחות את מנה פירענה, ובלבד שביטול או דחייה כאמור, יעשה לפני מנה הפירענה של דרישת התשלום. הדירקטוריון רשאי להנהיג הבדלים בין בעלי המניות ביחס לסכומי דרישת התשלום וזא זמני פירענם.

13.4. בעלים משותפים במניה יהיו אחראים בהדחה לחדד לתשלום כל דרישת התשלום או שיעור התשלום בגין מניה כזו.

13.5. ככל שהתנאים לתנאי החקאצה של מניה או באופן אחר, נדרש לפדוע כל סכום במנה קבוע או בשעור תשלום במנה קבועים, אזי סכום או שיעור כאמור יסולק או יחולק ז דרישת תשלום שהוגשה בהן על ידי הדירקטוריון ואשר עליה נמסרה הודעה בדיון, ותחלפה על סכום או שיעור כאמור כל החזאות בהקנון זה בדבר דרישות תשלום.

13.6. ככל שסכום דרישת תשלום או שיעור תשלום לא שולם במנה פירענה או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו באותו עת בעל המניה אשר בהנה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מנה שיעור תשלום, לשלם לרבות על הסכום האמור, בשיעור שייקבע על ידי הדירקטוריון מנה לנה. וזאת חלל מהמנה שנקבע לתשלום ועד לפירענה פירענה התשלום במנה, ואולם הדירקטוריון רשאי לזכות על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.

13.7. בעל מניות לא יהיה זכאי לכוחותיו כבעל מניות, לרבות לדיברת, אלא אם פירע את כל דרישות התשלום בגין המניות אשר בדיד, וזאת במפוף ובתנאים לתנאי החקאצה של המניות.

13.8.

הדירקטוריון רשאי לקבל כספים מבעל מניות המונות להקדיש תשלום על חשבון מניות, או חלק מהן, אשר סירב נדרש או שומן פירענה סירב הגנה. הדירקטוריון רשאי לשלם לבעל המניות רבות בשעור שיסכים עליו בין הדירקטוריון לבעל המניות, על

|                |                 |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| חתימה:         | _____           | חתימה:          | _____           |
| _____          |                 | _____           |                 |
| עד לחתימת העבר | עד לחתימת המעבר | עד לחתימת המעבר | עד לחתימת המעבר |
| שם:            | שם:             | שם:             | שם:             |
| ע"ד            | ע"ד             | ע"ד             | ע"ד             |
| חתימה:         | חתימה:          | חתימה:          | חתימה:          |

11.5. לא יהא חוקי לחעברת מניות בלי נפרשות במלואן, או מניות שיש לחברה עכרון או שעבר עליהן, אלא אם כן החעברה אשר על ידי הדירקטוריון רשאה, לפי שיקול דעה המוחלט ומבלי לתת כל נמסות לכך, לפרט לחעברת מניות כאמור או להחנות חעברת מניות כאמור בהחתיכות חעבר, בהיקף ובאופן שקבע הדירקטוריון, לפרט את החתיכות והפעיר בגין המניות או את החתיכותיות בגין יש לחברה עכרון או שעבר במניות.

11.6. המעבר חסרף להיחשב כבעל המניות המועברת, עד אשר שמו של מקבל החעברת ירשם במרשם בעל המניות של החברה.

11.7. כתב העברת ימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם העודות המניות שעומדים לחעברת, אם הוצא כאלו, וכל הוכחות אחרות שהדירקטוריון ידרוש בדבר זכות הקניין של המעבר במניות או זכותו להעבירן. העברת מניות לא תירשם אלא כן נמסר למשרד לשם חעברת כתב העברת. כתב החעברת שישמשו יישאר ביד החברה, אך כל כתב החעברת שהדירקטוריון יסרב לרישום, יחזור לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם העודות המניה (אם נמסרו).

11.8. בעל מניה במשותף עם אחרים המבקש להעביר את זכותו במניה או את אחרות בעלות המניה, לא יהיה חייב לבדף את העודות המניה לכתב החעברת ובלבד שבכתב החעברת יצוין כי המעבר אינו אחרות בעודות המניה בגין המניה שזכותו בה מעוברת וכן המניה המועברת מוחקת במשותף עם אחרים, בצירוף פרטים.

11.9. החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום החעברת כסכים או בשעור אשר יקבע על ידי הדירקטוריון מנה לנה.

11.10. עם פירעו של בעל מניות בחברה, המפטרופסים או מהחל חטכון של בעל המניות חפטר, ובאין כאלו, יורשיו החוקיים של בעל המניות שופטר, יהיו החוקיים שהחברה חפטר בהם במהל הזכות למניות של בעל המניות שופטר וזאת לאחר שתוכה הזכות לכך כפי שקבע דירקטוריון החברה.

11.11. על אף האמור בסעיף קטן 11.10, במקרה שבעל מניות שופטר החזיק במניות בעלותות עם אחרים, תכיר החברה בחברת או בשותפים שונות בהיט, במהל הזכות החוקיים במניות האמורות, אלא אם כן הודיע כל השותפים במניה בכתב לחברה בטרם נפטר אחד מהם על רצונם שהחזאות תקנה זו לא יחלו, אולם לא יהא כדך לפסור את עובות של בעלים משותף במניה מחובה כלשהי שח בה המעלים המשותף במניה לפני שופטר.

11.12. החברה תוכל להפיר כוונם נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא האגד המצא בהיסול או בפירוק או באופן במשיות וזל או בכל כוונם נכסים של בעל מניות פושט וזל כבעל זכות ומניות הרשמות על שמו של בעל מניות כזה.

11.13. כונם הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא האגד בהיסול או בפירוק, או האגד בפשיטת רגל או כל כונם נכסים של בעל מניות פושט וזל, יוכל, לאחר שהמנה ראית, שידרש מנה הדירקטוריון, המעידות כי יש לו זכות למניות בעל המניות בהיסול,

הודעה בבחי' בדבר' הונחה והתברר למסור את המניות. המונח מכל מכלולו לאור, לאחר השלום התוצאות המכירה, תשמש כשילוק החובות או החתירה לניית של אותו בעל מניות ויחולו הוראות סעיף קטן 13.15, בשניים המובנים.

13.19 נמכרו מניות לשים לממש של שעבוד או עבדון על ידי שימוש לכאורה בסמכויות שניתנו לעל, הדיקטוריון ויהא רשאי למנות אתם לחתום על כתב העברה של המניות שנמכרו ולדרוש את הכסף המניות במהל המניות בעל המניות בהמשך ויחולו הוראות המניות. לאחר שרשמו המניות האמורות במרשם בעל המניות על שמו של הדרוש, לא תהיה לאדם זכות לערער על תוקפה של המכירה.

#### 14. שינויים בהון המניות

14.1. החברה רשאית לעשות כל אחת מהפעולות הבאות בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית:

14.1.1. להגדיל את הון המניותה הרישום בסוג מניות כפי שהקבע, בין אם כל המניות הרישום באותה עת הוצפין ובין אם לא.

14.1.2. לחלק על ידי חלוקה מחדשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, את הון המניות, כולן או מקצתן, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מתערך תקיפה של המניות הקיימות.

14.1.3. לאתר ולחלק מחדש את הון המניותה, כולן או מקצתן, למניות בנות ערך נקוב גדול מערך הנקוב מאשר זה הקבוע בתקנון.

במקרה שכתוצאה מהאחדון יהיו בעלי מניות שאיחד מניותיהם מותרת שכולם, יהיה הדיקטוריון רשאי, אם יקבל לכך את אישור האסיפה הכללית בהחלטה על אחדון ההון כאמור:

(1) למכור את סך כל השברים ולמסרהם, אשר על שמו תוצאה תעדרת המניות הכוללות את השברים, אשר למכור והמניות שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות החלק לזכאים. הדיקטוריון יהיה רשאי לחלק כל בעלי מניות הזכאים למניות, שהינה פחותה מסכום שייקבע על ידי, לא יקבלו המניות ממכירת השברים כאמור, וחלקים בתמורה יחלקו בין בעלי המניות, הזכאים לתמורה תשלום על הסכום שייקבע, באופן יחסי לתמורה לה הם זכאים;

(2) לתקצות לכל בעל מניות שהאחדון והחלוקה מחדש מותרים לבינו שבר מניות מניות מסוג המניות שלפני האחדון, משולמות במלואן, במספר כזה אשר אחדון עם השבר יספיק למניה אחת מאחדת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תקף סמוך לפי האחדון;

(3) לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאחדת בגין שבר של מניה מאחדת, הנובע מאחדת של מחצית או פחות ממספר המניות שאחדון לזכר מניה מאחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאחדת בגין שבר של מניה מאחדת הנובע מאחדון של יותר ממחצית ממספר המניות שאחדון זכר מניה מאחדת אחת.

במקרה הפעולה לפי פסקאות ב, ג, י לעיל תהייב הוצאות מניות נוספת או פריעו יעשה בדרך שבה ניתן לפדוע מניות חטבה. אחדון וחלוקה כאמור לא יחשבו כשינוי בזכויות המניות נשוא האחדון והחלוקה.

14.1.4. כלכל הון מניות רשום שלה, שטרם תקיפה, ובלבד שאין להברה החתומות, לרבות החתומות מותנית, לתקצות מניות אלו.

כספים שהוקדמו כאמור, או על מקצתם, וזאת החל ממועד הפירעון המקומי ועד המועד שבו היו הכספים צריכים להיפרע אילו לא הוקדמו כאמור.

13.9 לא שילם בעל מניה את התמורה שהתחייב לה, כולן או מקצתה, במועד או בתאריך שנקבע, בין אם הוצאה דרישת תשלום ובין אם לא, רשאי הדיקטוריון, בעל עת, למסור הודעה לאותו בעל מניות ובה לדרוש ממנו תשלום או סכום התמורה שטרם שולם, בבחי' עם הריבית שהתעברה על סכום זה וכל ההוצאות שהחברה נשארה בגין אי תשלום הסכום.

13.10 הודעה תפרט את היום, שיקיח לפחות 14 ימים אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בו או בהם, לפי רעיון, יש לשלם את דרישת התשלום או את שיעור התשלום, בבחי' עם הריבית וההוצאות כאמור. ההודעה תגיד, כי בכל מקרה של אי תשלום בתאריך ובמקום כמפורט בהודעה, עלולת החברה לחלט את המניות אשר בגין דריש התשלום או שיעור התשלום.

13.11 אם לא תמלאו הדרישות המפורטות בהודעה הקיבל, אזי בכל זמן לאחר מכן, ובטרם תשלום דרישת התשלום או שיעור התשלום, והריבית וההוצאות כאמור, הדיקטוריון יהיה רשאי, לאחר החלטה בעניין, לחלט את המניות אשר בגין ניתנה ההודעה הנ"ל. החלטת ככלל את כל הדיברותם שהוכרוז בהם למניות החלטות ואשר לא שולמו בפועל בטרם או שיעור התשלום.

13.12 מניה שחולשה תחשב קניינה של החברה, והדיקטוריון יהיה רשאי, בפניו לתקנון זה, למכרה, להקצותה מחדש או להעבירה באופן אחר, וזאת בתנאים שייקבעו.

13.13 הדיקטוריון יהיה רשאי בכל עת לפני מכירתה, הקצאה או העברה באופן אחר של כל מניה שחולשה כאמור, לבטל את החלטתו, וזאת בתנאים שייקבעו.

13.14 בעל מניות שמניותיו חולשו חידו לריות המעלים של המניות שחולשו, אולם הוא משיד לרוב כלכלי החברה בין כל דרישות התשלום או שיעור התשלום, הריבית וההוצאות המגיעות על חשבון מניות אלה או עבורו במועד החלטתו, בבחי' עם ריבית בשיעור המגיע שיהיה מותר באותה עת כדי על אותם סכומים חלק ממנו החילוט ועד למעד החלטתו, אלא אם כן מכור המניות שחולשו החברה קיבלה את מלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות. בתוספת ההוצאות שולמו למכירה.

13.15 כלל שהתמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולשו תהיה גבוהה מהתמורה שלה הותחייב בעל המניות שחולשו, בעל המניות יהיה זכאי להחזרת סכום חלקי על חשבון התמורה ששילם בעד המניות שחולשו, ככל ששילם, כפוף להוצאות הסכום ההקצאה, ובלבד שהתמורה שהיוותה בגין החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולשו. בתוספת ההוצאות שולמו למכירה.

13.16 הוראות תקנון זה בדבר חילוט מניות ותחלטה גם על מקרים של אי תשלום סכום דיוע שלפי תנאי הקצאה המניה בעד זמן פריעו במועד קבוע, בין אם יהיה זה על חשבון חוץ חקוב של המניה ובין אם יהיה זה בתורת פרמיה, כאילו היה סכום זה עומד לפרוע בחקוב דרישת תשלום שמוסרה והודיע על אחדותה.

13.17 להברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה וזכות עבדון על כל המניות שלא נפרעו במלואן הרישומות על שמו של כל בעל מניות ועל תמורת מכירתו, בבחי' לכספים ובין שהגיע זמן פרעונם ובין שלא הגיע זמן פרעונם, שתשלומם כבר נדרש או תשלומם לפרוע בזמן קצבת בעד מניות אלו. כן תהיה להברה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות (היון המניות שפועל במלואן) המשימות על שמו של כל בעל מניות להחזרת הכספים, המגיעים ממנו או מרכישו, בין חובות שלו עצמו או במשותף עם אחרים. השעבוד האמור יחול גם על הדיברותם שהוכרוז מוזמן לזמן בוחס למניות אלה.

13.18 לשם מימוש השעבוד והעבדון רשאי הדיקטוריון למכור את המניות שהשעבד חל עליהן, או כל חלק מהן, באופן אשר ייראה לו, ולפני שיקול דעתו; אולם לא ימכור מניות כאמור אלא לאחר שחלפה התקופה האמורה בסעיף קטן 13.10 ונמסרה לבעל המניות

לפני מועד האסיפה הכללית, אלא אם כן ויתרה החברה על דרישה זו. שלוח אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

15.11.2. ככל שכתב הורשאה מתייחס לאסיפה כללית מסוימת, כוחו יהיה לפח לגבי כל אסיפה נרחבת של האסיפה הכללית האמורה.

15.11.3. לכל שכתב הורשאה אינו לאסיפה כללית מסוימת, איזי כתב הורשאה שהוקדש לפני אסיפה כללית אחת יהיה כוחו יפוח גם לאסיפות כלליות אחרות שלאמרה.

15.11.4. כתב הורשאה ייחזק על ידי בעל המניות או על ידי המורשה לכך בכתב, ואם הממנה הוא התאגיד ייחזק בדרך המייצגת את התאגיד. החברה רשאית לדחות כר יימסר לידה אישור בכתב להחתת דעתה בדבר סמכותם של ההותמים לחייב את התאגיד.

15.11.5. כתב הורשאה יערך בנוסח המפורט להלן. מזכיר החברה או דירקטוריון החברה יהיו רשאים, לפי שיקול דעתם, לקבל כתב הורשאה בנוסח שונה, ובלבד שהשניים אינם מהותיים. החברה תקבל רק כתב הורשאה מקורי או עותק של כתב הורשאה, ובלבד שהיה מאשר על ידי נטרריון או עורך דין בעל רשיון לשאלה.

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, רג/ח"מ, \_\_\_\_\_, מנולת נוחל בנות \_\_\_\_\_, שח"א ע"ד \_\_\_\_\_, חעלים הרים של \_\_\_\_\_, מוסר בזאת את כוח של \_\_\_\_\_ להשתתף ולהצביע בשמי ובמקומי באסיפה שבמוך ובכל אסיפה נרחבת של האסיפה שבמוך של החברה/כלל אסיפה כללית של החברה, עד שאודיעים אחרת.

לוחש \_\_\_\_\_ שות \_\_\_\_\_

## התערה

(\*) בעל מניות רשום יכול להעניק מספר כתבי הורשאה, כל אחד מהם יהיה למנות אחת של מניות החברה המוחזקות על ידי. ובלבד שכל עניק כתבי הורשאה למנות המוחזקה מהמנות המוחזקות על ידי.

(\*\*) במקרה שמוסר כתב אינו אחת בתעודת זכות ישראלית, יש לציין במקום גם את מספר הדרכון ואות המדינה שהתעודה אחת.

15.11.6. האבער על פי כתב הורשאה תהיה חוקית אף אם לפני כן נמסר הממנה, או נעשה פסול דין, או פשט את הדגל, או אם הוא התאגיד - התפרק, או בסל את כתב הורשאה, או העביר את המניה ביחס אליה הוא ניתן, אלא אם נתמבלה הדעה בכתב במשך החברה לפני האסיפה כי אירע אחד האירועים האמורים.

15.11.7. בפסוף להוראות כל דין, מזכיר החברה יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו לפסול כתב הורשאה אם קיים חשש סביר כי הינם מזויפים או כי ניתנו מכוחן של מניות אשר ניתנו מכוחן כתבי הורשאה אחרים.

15.12. אם לא מוחזק בבניס האסיפה הכללית או בניחוליה, לרבות פס הנוגע מאז קיום הוראהו תטא שנקבע בחוק או במקוון זה, לרבות לעניין אופן בניס האסיפה הכללית או נחולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפעל בניסם שהתקיימו בה.

15.13. מקום ששני בעלי מניות או יותר הינם בעלים משותפים במניה, יהיה רשאי להצביע בין מאגמו ובין באמצעות שליח, אך ורק בעל המניות ששמו רשום ראשון במסך בעלי המניות.

14.1.5. לפעל את חיו מניחית, כולו או מקצתו, למניות בערך נקוב קטן מאשר זה הקובע בתעקו על ידי חלוקה של מניחית, כולו או מקצתו, באותה עת.

14.1.6. להחזית את חיו מניחית המונפק באופן שמונות אלה תבטלה וכל המורה שישלם בניס תרשם בספרי החברה כקור חיו שידה יחיה, לכל דבר לענין, כדי פרמיה שישלם על המניות שיומרו בחיו המונפק של החברה.

## האסיפה הכללית

15.1. החלטות החברה בעניינים אלה יתקבלו על ידי האסיפה הכללית:

15.1.1. החלטות המפורטות בסעיף 57 לחוק החברות, אלא אם כן נקבע אחרת במקוון זה ביחס להחלטה מסוימת;

15.1.2. כל החלטה שיש לקבלה באסיפה כללית בהתאם לתעקו זה;

15.1.3. נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית;

15.2. בעלי המניות היבאים לקבל הדעות בדבר אסיפות כלליות של החברה, להשתתף בהן ולהצביע בהן באופן שלכל מניה יקנה קול אחד, חס אך ורק בעלי מניות הנחלה.

15.3. האסיפה הכללית רשאית לטול סמכויות ותנוות לאורן אחר וכן להעביר סמכויות ותנוות לסמול הכללה לסמכויות הדירקטוריון, הכל לעניין מסוים, או לפסוק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדוש בסכירת העניין.

15.4. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב קולות ריגיל, אלא אם כן נקבע אחרת בתעקו זה ביחס להחלטת מסוימת. לחיזר האסיפה הכללית, לא יהיה, בשום מקרה, קול נוסף או מכריע.

15.5. החברה רשאית שלא לקיים אסיפה שנית, אלא כל שהדבר נחוץ למיניו רואה חשוב מבקר.

15.6. סדר היום באסיפה השנתית, כלל שיוחלט על קיומה, יכול דיון בנחות הכספיים ובדיווחי הדירקטוריון, וכן בכל עניין אחר שהדירקטוריון החליט להביא לאשר האסיפה השנתית.

15.7. המורה לאסיפה הכללית יומסר לכל מי שרצא להשתתף בה, לא יותר מ-7 ימים לפני המועד לכינוסה ובלבד שלא תומסר למעלה מ-45 ימים לפני מועד כינוסה.

15.8. נחו לקבל החלטה באסיפה הכללית של החברה ללא המנהג ללא התבנסות, ובלבד שהחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל בעלי המניות והיבאים להשתתף באסיפה הכללית.

15.9. נחו לקיים אסיפה כללית של החברה באמצעות שימוש בכל אמצעי תשכורת, ובלבד שכל בעלי המניות והשתתפים יוכלו לשמוע זה את זה בו פון.

15.10. האבער באסיפה הכללית באמצעות כתב תעבה תתאפשר גם באמצעות האינטרנט, וכלל פפי שיקבע על ידי הדירקטוריון בעת כינוס האסיפה.

## הצבעה באמצעות שלוח

15.11.1. בעל מניות, לרבות בעל מניות שהינו תאגיד, שרצא להשתתף ולהצביע באסיפות כלליות של החברה, רשאי למנות שליח להשתתף ולהצביע במקומו, ביו אסיפה כללית מסוימת ובין באסיפות כלליות של החברה באופן כללי, ובלבד שכתב הורשאה על מינויו של השליח נמסר להברה לפחות שני ימי עסקים

- 16.15. הדירקטוריון רשאי לבחור באחד מחבריו לכהן כממלא מקום יושב ראש הדירקטוריון, בין לשיבה אחת ובין בדרך קבע, וכן לתפסק את כהונתו. בתעודתו של קצין הדירקטוריון, יכתוב ממלא מקום יו"ר הדירקטוריון כינושכ ראש הדירקטוריון, ויחויז לו כל הסמכויות המקנות לו יחיד דירקטוריון בתקנון זה.
- 16.16. נעדר יושב ראש הדירקטוריון משיבה, ימלא את מקומו ממלא מקום יושב ראש הדירקטוריון; לא מונח ממלא מקום יושב ראש הדירקטוריון או שנעדר גם הוא מהשיבה, יבחר הדירקטוריון באחד מחבריו לנהל את השיבה ולחתום על פרוטוקול החיון.
- 16.17. הדירקטוריון יקיים ישיבה לפי דרישה של דירקטור אחד או יותר.
- 16.18. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון יקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול נושא שדירקטור או מנהל הכלכלי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון לכלול בסדר היום, וכלכל שבקשה כאמור הוגשה זמן סביר לפני מועד כינושה של השיבה.
- 16.19. זמן סביר לפני המועד הקבוע לשיבת דירקטוריון, הנמסר לכל חבר הדירקטוריון, וכן דירקטורים החלופים, ככל שמונח, יהיה על השיבה, בעיקר או בכתב, אשר תכלול פירוט סביר של כל הנושאים המובאים לדיון בשיבה.
- 16.20. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, וכלכל שכל הדירקטורים המשתתפים יכולה לשמוע זה את זה בו בזמן.
- 16.21. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, וכלכל שכל הדירקטורים והסבים להשתתף בדיון ולחצבע בעניין שהוצא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. החלטה שתקבלה בעניין מסוים ללא התכנסות בפועל אשר כל הדירקטורים הסכימו, יעשה או בכתב, לא להתכנס לדיון באותו עניין, תהיה תפסה לכל דבר ועניין כאילו התקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה כהלכה, וכלכל שמוכרז החברה, או מי מטעמו, יחשום פרוטוקול של החלטה, לרבות החלטה שלא להתכנס, והפרוטוקול יחתום בידי יושב ראש הדירקטוריון.
- לעניין סעיף קטן זה, "בכתב" – כהגדרתו בסעיף 16.19 לתקנון זה.
- 16.22. המנין החוקי לפתיחת ישיבת הדירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון.
- 16.23. בהצבעה בדירקטוריון יחיה קול אחד לכל דירקטור.
- 16.24. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות.
- 16.25. עמדות דירקטוריון
- 16.25.1. הדירקטוריון רשאי לחקום ועדות דירקטוריון.
- 16.25.2. בעדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבה, יוכל שיכנה גם מי שאינם חברי דירקטוריון.
- 16.25.3. החלטה שהתקבלה או פועלה שנועשה בוועדת דירקטוריון על פי סמכות שהואצלה לה מסמכויות הדירקטוריון, כמות כהחלטה שהתקבלה או פועלה שנועשת בדירקטוריון.

- 15.14. פועל דיר רשאי להצטרף רק על ידי נאמן, אפוטרופוס טבעי, או אפוטרופוס חקיקי אחר, וכל נאמן או אפוטרופוס טבעי או חקיקי כאמור רשאים להצטרף בצעמם או על ידי שליח.
- 15.15. בעל מניה אשר רכא להשתתף ולהצביע באסיפות כלליות של החברה, המעוניין להצביע באסיפה כללית, ימציא להחברה אשור בעלות לפחות שני ימי יעסיקים לפני מועד האסיפה הכללית, אלא אם כן ויתנה החברה על דרישה זו.

## 16. דירקטוריון

- 16.1. מספר הדירקטורים בחברה יהיה לא פחות מאחד (1) ולא יותר מחמש (5).
- 16.2. כל בעל מניות ניהול רשום המחזיק לפחות 20% ממניות הניהול של החברה, רכא למנות דירקטור אחד בגין כל 20% ממניות הניהול של החברה שבין הוא מחזיק.
- 16.3. הדירקטורים הנבחרים יכנסו לתפקידם החל במועד מיונים.
- 16.4. דירקטור שבהנחו וסתגנונה יוכל להיבחר מחדש.
- 16.5. דירקטור שמונח לפי סעיף קטן 16.2, לא יפטר אלא על ידי בעל מניות הניהול שמונה אותו.
- 16.6. כל פועלה שנועשה בתום כל בישיבת הדירקטוריון או בישיבת ועדת הדירקטוריון או על או על ידי אחד מהשמש בדירקטור, תהינה בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן כי היה אחד מהם בנימינו עושי הפעולה או של אחד מהם, או שלא היו כשרים לכהונתם.
- 16.7. האגיד כשרי כלכל דירקטור בחברה.
- 16.8. דירקטור רשאי בכל עת למנות אדם לשמש כדירקטור ממלא מקום בדירקטוריון, בין לשיבה מסוימת ובין בדרך קבע (להלן: "יירקטור חליף"), וכן לכל את המניין, כל מניין של דירקטור חליף ובטול מניינו ייעשה בהודעה בכתב לחברה. ניון למנות כדירקטור חליף מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף.
- 16.9. במקרה שתחנה מקום דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לתסיף ולפעול כל עוד לא ירד מספרם של הדירקטורים הנשארים ממספרם המגוימלי של הדירקטורים שקבעו בתקנון. במקרה בו פחת מספר הדירקטורים מהאמור לעיל, יהיו הנותרים רשאים לפעול אך ורק כדי למו אסיפה כללית של החברה.
- 16.10. לדירקטוריון החברה יהיו הסמכויות והתנוות לו לפי תקנון זה, לפי חוק החברות ולפי כל דין.
- 16.11. סמכות של החברה שלא חוקתה בחוק החברות או בתקנון זה לאורג אחר, רשאי הדירקטוריון להפעלה.
- 16.12. זכויות החתמה המתחברות את החברה תקבענה בהחלטה של הדירקטוריון.
- 16.13. הדירקטוריון רשאי להסמך כל אדם לפעול ולהתנה בשמה של החברה, חתמה על מסמך לא תחיה את החברה, אלא אם כן חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה, בלייון חותמת החברה הנזכרת את שמה.
- 16.14. הדירקטוריון יבחר באחד מחבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון וכן יקבע בהחלטה המנינה את התקופה שיהיה ניהן במסדרת. אם לא יקבע בהחלטה על מנינו, יכהן יושב ראש הדירקטוריון עד שימונה אחר במקומו או עד שיוחלף מלפני כדירקטור, לפני חיסוק. חלל יושב ראש הדירקטוריון לכהן כדירקטור בחברה יבחר הדירקטוריון יושב ראש חדש בישיבת הדירקטוריון הראשונה שתתקיים לאחר מכן.

19.9. לצורך חלוקת מניות רטבת, רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שנתגורר ולבצע התאמות, לרבות להחליט כי לא יחולקו שברי מניה, להוציא אתחודות בגין כמות מצטברת של שברי מניות, למכור את השברים ולשלים תמורתם לאלו החזאים לקבל את שברי מניות החטבה וכן להחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות, או כי שברים שערבם פוחת מסכום שייקבע (ואם לא נקבע אזי שסכומם פוחת מ-50 ₪) לא יובאו בחשבון לשם ביצוע התאמות כאמור.

19.10. הדירקטוריון רשאי, על פי שיקול דעתו, לרפורש לקרנות מניותיו של כל סוכם שהוא מורווח החברה או משערך נכסיה, ולקבוע שעדן של קרנות אלה, כן רשאי הדירקטוריון לבטל קרנות כאמור.

## **פטר. שיפורי טיטו**

20.1. החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחרוניות, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיה.

20.2. החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בחתימה מראש ו/או באיגוד, בשל חבות, השלום או הנאה ממפרט לזמן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה, שעשה בתפקו היותו נושא משרה בה:

א. היות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן במשור או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, ואולם, ההחלטות מראשן לשפות נושא משרה לפי סעיף קטן זה, תוגבל לאזונום שלדעת הדירקטוריון צפוים לאור פעילות החברה בפועל בעת מותן ההחלטות לשפות וכן לסכום או לאמות מידות שהדירקטוריון קבע כי הם סבורים בסביבות העניין, ושההחלטות בפועל לשפות יאנון האזונום שלדעת הדירקטוריון צפוים לאור פעילות החברה בפועל בעת מותן ההחלטות וכן לסכום או אמות ההחלטה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבורים במסביבות העניין.

ב. הנאות והזינות סביבות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה עקב חקירה או חליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לעתל חקירה או חליך, ואשר הותיים ללא האשת כות אישום נגדו ובלו שהחליט עליו חבות כספית בחלופה לחליך פלילי, או שהסתיים ללא האשת כות אישום נגדו אך בחלופה חבות כספית בחלופה לחליך פלילי בגמירה שאינה דורשת הוכחת מחשב פללית או בקשר לעצום כספי.

בספקה זו – יסיום חליך בלא האשת כות אישום בעניין שפותרה בו חקירה פללית, ויחבות כספית בחלופה לחליך פלילי – כהגדרתם בסעיף 260(א1) לחוק החברות, כפי שיתוקן משעת לעת.

ג. הוצאות והזינות סביבות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שהוגב בהן בידי בית משפט, בחליך שהוגש נגדו בחיך החברה או שמה או בדי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זכה, או באישום פלילי שבו הורשע בגמירה שאינה דורשת הוכחת מחשב פללית.

ד. כל חבות או הנאה אחרת אשר בשלהן מותר או נהנה מותר על פי דין לשפות נושא משרה.

20.3. החברה רשאית להתקשר בחוה לפיטוח אחריות של נושא משרה בחברה בשל חבות או השלום שיוטלו עליו עקב פעולה שעשה בתפקו היותו נושא משרה בו, בכל אחד מאלה:

א. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

ב. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

17. **מנכ"ר**

17.1. הדירקטוריון רשאי למנות מנכ"ר לחברה ומנכ"ר משנה לחברה, בתנאים שימנא לזכו, לקבוע את תחומי תפקידיהם וסמכויותיהם, ולפטורם. לא מונה מנכ"ר לחברה, ימלא תפקידו המכללי, או מי שהוא יסמך לכן, ובהעדר מנכ"ר - מי שיוסמך לכן על ידי הדירקטוריון, את התפקידים הקבועים למנכ"ר על פי דין, על פי תקנון זה ועל פי החלטת הדירקטוריון.

18. **רואה חשבון מבקר**

18.1. האסיפה הכללית רשאית למנות רואה חשבון מבקר שיטמש בתפקידו, לכל היותר, עד למעבר סיום שליש פעילות במקורת.

18.2. הדירקטוריון יקבע את שכרו של רואה חשבון המבקר של החברה עבור פעולתו במקורת וכן את שכרו עבור שירותים נוספים שאדם פעולת במקורת.

19. **דינמיות הטפת ומכונות**

19.1. החלטות החברה על חלוקת דינמיות, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת ותנאיון תתקבל על ידי דירקטוריון החברה.

19.1.1. כל חלוקה כאמור תבצע בוד בבד לבטלי המניות הוגלות ובעלות מניות הוגלות לפי היחס האמור בסעיפים 9.1 ו-9.2 לעיל.

19.2. הדירקטוריון רשאי להחליט על חלוקת דינמיות בענין, כולו או מקצתו.

19.3. דינמיות או כל השלום או זכות הנאה אחרת בגין מניות, לא יישאו ריבית.

19.4. העברת מניה לא תמנה לעבור את הזכות לדינמיות, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת שהוכרז עליה לאחר ההעברה ולפני רישום החקבות, במקורת שהחברת המניות טענה אישור הדירקטוריון, כנא והאריך האישור במסור והאריך רישום החקבות.

19.5. מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לסכומים שגורעו או שיוזכו כמפורט על חשבון הארך והקוב של המניות, מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה עליון.

19.6. מקום ששייך בג אדם או יותר רשומים כמחזיקי מניות במשותף, רשאי כל אחד מהם לאשר קבלת דינמיות או השלום אחרים בקשר לאותה מניה והאישור יחייב את כל מחזיקי המניות.

19.7.

אם לא יתנו הוראות אחרות בחלופה על חלוקת דינמיות, מותר יחיד השלים כל דינמיות על ידי המחאה שתעודד לקמדת בעל המניות והוכח לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לבטל המניות ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבטלות המניות, והמשלה בודא רשום, על סיכנו של בעל המניות אליו היא נשלחה, לפי הפרתות המשותפות שליו, או על ידי העברה במקמדת לבעל המניות כאמור. משקוח המחאה או ביצוע העברה בנקמדת יחיו שחרור בננו לכך התשלומים שגנשו בקשר לאותה מניה.

19.8.

החברה רשאית לכנות מכל דינמיות או חלוקה אחרת להם זכאי בעל מניות בקשר למניות שברשותו, בין אם הוא בעליהן היחיד ובין אם הוא בעליהן בשותפות עם אחר או אחרים, על חוב של בעל המניות לזכות, בין אם עליו לסלק את החוב לבדו ובין אם עליו לסלקו על אחרים. הדירקטוריון רשאי להשקיע כל סכום דינמיות שלא תוגב במשך ששה חודשים לאחר שהוכרזו עליו או להשתמש בו באופן אחר לטובת החברה עד שימבע. החברה לא תמא חייבת לשלם ריבית או תממדת עבור דינמיות שלא נתבע.

2.23.2. הודעה או כל מסמך אחר שנמסר לבעל מניה ביד, יחשב כאילו נמסר בפומבי מידע מסווג לידן; הודעה או כל מסמך אחר שנשלח בדואר, יחשב כאילו נמסר כהלכה 48 שעות לאחר שליחום אם נמסר למשלוח בבית דואר כשרם נשאים את הכתובת המנוה ומבולגם נכון; הודעה או כל מסמך אחר שנשלח בדואר אלקטרוני או במקסימילי, יחשב כאילו נמסר כהלכה 24 שעות לאחר שליחתו. מסמך הודעה ביותר מאחת מהדרכים המפורטות בסעיף זה, יראו אותה כאילו נתקבלה בפומבי המקום בו נמסרה.

2.3.3

כל הודעה או מסמך אחר אשר נמסר לבעל מניות בהתאם לתקנון זה יחשב כאילו נמסר כדי לגבי כל המניות המוחזקות על ידו ובין לבין מניות המוחזקות על ידי בלבד או על ידי בשרפות עם אחוזה, אף אם אותו בעל מניות נפטר באותו זמן, או פשט זול, או ניתן לו לפירוק, או מונה לאמן או מפרק או כונס נכסים על מניותיו ובין שהעברה ידעה על כך ובין אם לאו, עד אשר אדם אחר ירשם במרשם בעלי המניות במקומה כמחזיק בהן; מסירה של הודעה או מסמך אחר כאמור תחשב לכל דבר ונענין כמסירה מספקת לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות ואין הוכאה עליו מכוח הסבת הודעה, על פי דין, בין אם בידה עם אותו בעל מניות ובין אם ממוח או ממקומו.

2.3.4

במקרה של בעלים משותפים במניה, רשאית החברה למסור הודעה או כל מסמך אחר לחד בלבד המניות ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות מבין שמות הבעלים המשותפים. מסירה כאמור תחשב לכל דבר ונענין כמסירה מספקת לגבי כלל הבעלים המשותפים במניה.

2.3.5

בעל מניות, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה, לפי חוק החברות או כל דין אחר, רשאי לוודא על זכותו לקבל הודעה או על זכותו לקבלת הודעה כזו במובן מסוים, בין מראש ובין בהמשך, ובין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן יחשב הדבר כאילו ניתנה הודעה כדין, וכל הליך או פעולה שבגינו היה צריך ליתן את הודעתו, יחשב כחוקים.

2.3.6

אישור בכתב חתום על ידי דירקטור או מוכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מידע הודעה באיזה מהדרכים המפורטות בסעיף זה, יחשב כהוכחה לכאורה לגבי נכונות כל פרט הכלול בו.

1. תבות כספת שתופע עליו לסובת אדם אחר;

ד. כל אירוע אחר אשר בשלו מותר או יהיה מותר על פי דין לבטח אחריות של נושא משרד.

20.4. אין בכוונת החוראות לעיל לענין פטור, שיפוי וביטוח, ולא יהיה נכון, כדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא בהתקשרותה בחוזה לענין פטור, ביטוח או שיפוי של המפורטים להלן:

20.4.1. מי שאינם נושא משרד בחברה, לרבות עובדים, קבלנים או יועצים של החברה, שאינם נושא משרד בה;

20.4.2. נושא משרד בחברות אחרות, החברה תחזה רשאית להתקשר בחוזה לענין פטור, שיפוי וביטוח של נושא משרד בחברות בשליטתה, תברות קשורות או תברות אחרות בהן של לה ענין המזדהות המותרת על פי כל דין, ויחולו לענין זה החוראות לעיל לענין פטור, שיפוי וביטוח נושא משרד בחברה, בשניים המפורטים.

20.5. יובהר כי בסעיף זה, תחייבות ביחס לפטור, שיפוי וביטוח כאמור לנושא משרד יכול שיהיה בתוקף גם לאחר שנשא המשרד חדל מלכהן בחברה.

## מיוזג

21.1. על אף האמור בתקן החברות, הרוב הדרוש לאישור מיוזג על ידי האסיפה הכללית יהיה רוב מיוחד. כל שמיז או תיקון של סעיף זה, שטון החלטה של האסיפה הכללית באותו הודות כמפורט לעיל בסעיף זה.

## פירוק

22.1. אם החברה תפוק, בין מרצון ובין באופן אחר, רשאי המפרק, על פי החלטה שתתקבל באסיפה הכללית –

22.1.1. לחלק בעין בין בעלי המניות את נכסיה העודפים של החברה, כולם או מקצתם; ולקוח כאמור תיעשה באופן שבו מחולקים דיבידנדים על פי תקנון זה.

לשם חלוקת הנכסים העודפים בעין, רשאי המפרק לקבוע את הערך הראוי של הנכסים ולהחליט כיצד תבוצע החלוקה בין בעלי המניות.

לענין סעיף קטן זה, "נכסים עודפים" – נכסיה של החברה לאחר סילוק כל התחייבויותיה.

22.1.2. להפקיד כל חלק מנכסיה העודפים של החברה בידי נאמנים אשר יחזיקו בו באמנות לסובת בעלי המניות, כפי שבמפרק ימלא לנכון.

22.2. בעת פירוק החברה, יחולקו נכסיה העודפים על כל התחייבויותיה באופן שבו מותר לקיים דיבידנדים על פי תקנון זה.

## תחנות

23.1. הודעה או כל מסמך אחר יכולים להימסר על ידי החברה לכל בעל מניות, המופיע במרשם בעלי המניות של החברה, במסירה ביד, בדואר רגיל, בדואר אלקטרוני או במקסימילי; הודעה בדואר רגיל, בדואר אלקטרוני או במקסימילי, יימסר לפי המען, בתובת הדואר האלקטרוני או מספר המקסימילי, בהתאמה, שמסר בעל המניות להברה.

## נספח ד' היתר עיסקא

היתר עיסקא שנערך בין החברות בקבוצת בסדנן, כולל החברות הפרטיות והציבוריות הישראליות, והחברות הפרטיות והציבוריות האמריקאיות, [להלן צד א'] ובין [להלן צד ב'] הסכם זה יחול בין במקרה שצד א' יהיה הנותן וצד ב' המקבל וכן במקרה שצד ב' יהיה הנותן וצד א' המקבל. מוסכם בזה, שכל הכספים שיתן הנותן למקבל או יתנו אחרים עבורו יהיו בתורת עיסקא כתיקון חז"ל, וברווחים יתחלקו הנותן והמקבל. מחצה על מחצה ובהפסדים ח"ו ישא המקבל שליש והנותן שני שליש. ורשות ביד המקבל לתת לנותן סך מסוים כולל הטבות ומענקים כפי שהוסכם ביניהם. ומותר הרווחים, של המקבל. אם אין די באופן זה לבטל חשש איסור ריבית, הרי העיסקא כולה בתורת פקדון ביד המקבל ותהיה עליו אחריות רק כשומר שכו' והנותן יקבל שמונים אחוז מהרווחים והמקבל יקבל עשרים אחוז מהרווחים בתורת שכר טירחה, ורשות ביד המקבל לתת לנותן סך כפי שהוסכם ביניהם, כולל הטבות ומענקים שיתן המקבל לנותן, ומותר הרווחים של המקבל.

תנאי הנאמנות בעיסקא הם כפי תיקון מהר"ם ז"ל ואם לא תהיה אפשרות לברר ע"פ תיקון מהר"ם, אזי אם יהיה בזה חשש איסור ריבית, יהיה המקבל נאמן ע"י הצגת ספרי התשבונו המאושרים ע"י רואה חשבון בפני ב"ד רבני המוסכם על שני הצדדים, ואם אין לו ספרי תשבונו, יהיה המקבל נאמן בשבועה, בין על חקרן ובין על הרווחים, ואם א"א להשיביו, יהא נאמן ע"י הצהרה בפני ב"ד, בצירוף מסמכים המאשרים את הצהרתו. הית"ע זה תקף ומחייב את שני הצדדים כל עוד שיש בעיסקא זו חשש איסור ריבית. כמו"כ מוסכם על הצדדים כי אחריות ההפסד שמקבלת החברה (כלומר המקבל) על עצמה בשיעור שמעבר לחלק המלווה (שחזא מקביל לחלק ברווחים כולל מניות הניהול) הוא רק בתנאי שלא תעמוד בתנאי הנאמנות האמורים למעלה (וישלים הנותן סך שלא יפחת מ- 100 ₪ כשכר טירחה) \*

מתן האשראי הרבעוני הוא מתוך הרווחים בלבד והוא מותנה בעליית ערך המניה מזמן ההנפקה \*\* כמו"כ מוסכם על שני הצדדים כי בעסקא זו יעמוד חלק הרווח של הנותן (המשקיע) ב- 5% נוספים יותר על המסוכם (בין בהיתר עסקא ובין בחוזה שבו הוא יעמוד על 30%), אשר ימסרו למקבל (החברה), ובתמורה לכך יקבל הנותן (המשקיע) את התשלום הרבעוני לפי הערך המסוכם (1.4%) מרווחי החברה, והוא מותנה בעליית ערך המניה מזמן ההנפקה לפי שיעור זה. ובאם עדיין הדבר לא יציל מידי איסור ריבית יהיה מתן התשלום הרבעוני בכלל דמי ההתפשרות. \*\*

לצורך העיסקא, מקנה המקבל לנותן חלק בכל עסקיו הקיימים ו/או בעסקים שעתיד הוא לעשות, והיינו בעסקים אשר אפשר לנותן לקנותם ע"פ דין תורה בנתינת תכספים ולחזור ולהקנותם למקבל בקבלת הכספים, ודוקא בעסקים שמותר להתעסק בהם ע"פ דין תורה [להוציא עסקים שיש בהם איסור כגון חשש ריבית או חילול שבת, וכן להוציא עסקים במאכלות אסורות, ולהוציא עסקים שיש בהם חשש חמץ, בכל ימות השנה], [להלן יכונן עסקים אלה בשם "עסקים הראויים ומתאימים לעיסקא"]. במידה ויתעסק המקבל בכספים שניתנו לו מהנותן בדבר שאינו עיסקא בדין [וכן במקרה של התחייבויות המקבל לנותן] יקנה המקבל לנותן חלק בשאר עסקיו הראויים ומתאימים לעיסקא או חלק בדירתו הפרטית [או בדירה אחרת שיש לו יפוי כח להקנות בה חלק לצורך עיסקא] וחלק זה יהיה העיסקא לפי התנאים המבוארים לעיל.

גם במקרה שהעיסקא תהיה מכירה בהקפה או נתינת שירות או פעולה בהקפה ויהיה בה חשש איסור ריבית, יהא החוב הזה בתורת עיסקא בידי המתחייב, והיינו שתמורת החוב יקנה המתחייב למוכר או לנותן השירות חלק בשאר עסקיו הראויים ומתאימים לעיסקא או בדירתו הפרטית.

כל הקניינים הנ"ל יעשו בקנין המועיל ע"פ דין תורה [והיינו בקנין כסף באופן ישיר בין המקבל לנותן או באופן של דין ערב, או בהנאת מלוה או בקנין סודר אשר יסדיר מקבל העיסקא].

מקבל העיסקא יתעסק בה באופן הטוב והמועיל לעיסקא.

[מוסכם בזה בין הצדדים שכל גכס שיהיה שייך למקבל העיסקא וחוקנה על ידו לנותן העיסקא לצורך העיסקא, אין לאחד הצדדים כח לכופ את הצד השני להחזירו למקבל העיסקא].

כל תשלום או הטבה אשר יתן מקבל העיסקא לנותן העיסקא גם לפני ההתעסקות יהיו נחשבים כתשלום על חשבון באופן המותר.

וכן כל קבלת אחריות, שעבודים, משכונות, ערבויות וכו' יהיו רק באופן התואם את העיסקא מצד הלכות ריבית, ומוסכם בזה בין הצדדים שכל לשונות הלוואה וריבית וכיו"ב הנזכרים בהסכמים שבין המקבל לבין הנותן, בטלים, אלא כל עסקי הכספים הם אך ורק ע"פ ההסכם הזה. הסכם זה מבטל כל הסכם אחר בין הצדדים הנ"ל לגבי הכספים וההתחייבויות הנ"ל בין אם געשה ההסכם האחר לפני תחילת חוזה זה או אחריו.

ומוסכם בין הצדדים שגם אם לא יבין נותן העיסקא או מקבל העיסקא את ענין העיסקא אעפ"כ יהיו כל ענייני הכספים כפופים להסכם זה.

מוסכם בזה בין הצדדים שכל השאלות ההלכתיות הנוגעות להיתר עיסקא זה יוכרעו בבית דין מוסכם על שני הצדדים.

הסכם זה מחייב גם בחוקי המדינה ומוסכם בין הצדדים ששום טענה לא תוכל לבטל הסכם זה, לא בב"ד של תורה ולא בערכאות.

כל זה נעשה ונגמר על דעת הצדדים בקנין גמור ושלם, בדין תורה ובתיקון חז"ל דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי בביטול מודעות.

וחכל שריר וקיים

ובאנו על החתום היום יום

חתימה

חתימה

תאריך

\* קטע זה הוא בעסקאות שהחברה מבטיחה אחריות חלקית אשר אין בה חששות ריבית נוספות  
\*\* קטע זה הוא בעסקאות הנ"ל שהחברה התחייבה בהם אשראי רבעוני

## הסבר להיתר עיסקא

חברת בסדנו חותרת למצוינות ומושלמות בתחומי פעילותה בכל המישורים, הן במישור המקצועי, הטכנולוגי, המשפטי, והפיננסי. וודאי שבתחום ההלכתי, כחברה (היחידה בגודלה המתעסקת בהשקעות ומיזמים) שתנהלתה חרדית, ומרבית משקיעיה הם אנשים שהתורה וההלכה הם נר לרגלם, קיבלה על עצמה סטנדרטים גבוהים בעמידה בדרישות ההלכה ללא פשרות ועיגול קצוות למיניהם.

אחד מהאיסורים שהחברה נדרשת להקפיד בהם הוא איסור ריבית החמור. ומכיון שחלק מההשקעות בחברה וגיוסי ההון בגויים על הלוואות או על "פ" השקעות שבהם החברה מקבלת אחריות הפסד חלקית או מושלמת שמהווה ריבית עפ"י ההלכה. נדרשים נציגי החברה והמשקיעים לחתום על היתר עיסקא שהוא הופך את ההלוואה להשקעה המותרת עפ"י תהליכה. ומכיון שלהרבה פוסקים נדרשים הצדדים החותמים להבין את עיקר ענין היתר עיסקא, ע"מ שיהיה דבר אמיתי ומחייב (גם מבחינה משפטית) ולא הערמה בעלמא. נגסה להבהיר בשורות אלו את עיקר ענין ההיתר שבלעדיו אין אפשרות להינצל מאיסור ריבית החמור בעיסקאות הנ"ל כמו בשאר ההלוואות הבנקאיות וכו'.

כשאדם רוצה להקים עסק והוא נצרך למימון הנדרש לתפעול העסק קיימות בפניו שתי אפשרויות: א. הלוואה. ב. השקעה או עיסקא כלשון חז"ל. ההלוואה בריבית אסורה מן התורה, וההשקעה מותרת לכתחילה.

ההבדל בין הלוואה לעיסקא בגוי על שני אלמנטים:

בהלוואה הלווה לוקח על עצמו כל אחריות ההפסד במידה והעסק יקרוס עדיין מוטל עליו לשלם את ההלוואה בשלימותה, ואי"ז מענינו של המלווה הפסד העסק, משא"כ בעיסקא אשר בו עדיין הכסף שייך למלווה וההפסד הוא הפסד שלו (אא"כ הלווה פשע בניהול העסק). בהלוואה מובטח למלווה ריבית קבועה (בדרי"כ אחוזים נמוכים) אשר אין לה קשר להצלחת העסק, משא"כ בעיסקא אשר בו המלווה והלווה חולקים ברווחים (לפי היחס שנקבע) לפי מידת הצלחת העסק.

וכאמור התורה אסרה קבלת הריבית שבו אני מפיק מכספי את אחוזי הריבית, ללא קשר להצלחה או הפסד, והתירה את ההשקעה אשר בה אני מלווה את המשקיע לאורך כל דרך העיסקא ואני שותף איתו ברווחים.

כבר בזמן חז"ל היה מצב שבו אנשים חששו על כספם ופחדו להשקיע בעיסקאות שיכולים להפסיד את כל הקרן. כדי לתקן מצב זה הציעו חז"ל מתווה עיסקא הבנוי על חצי מלווה וחצי פיקדון ועי"ז המלווה והלווה שותפים בין ברווחים ובין בהפסדים (מלבד דמי עמלו ומזונו מינימלי שמקבל הלווה) בכך נוצר תמחיל של סיכון מול סיכוי בכך שהמלווה והלווה סופגים כ"א חצי מההפסדים ועי"ז נשמר לפחות חלק מכסף ההשקעה.

בתקופות מאוחרות יותר בזמן וועד ד' ארצות, כשהתפתחו הירידים והיהודים התחילו לסחור בינם לבין עצמם, (בימי הביניים היהודים התפרנסו בעיקר מהלוואות בריבית לגויים), היה צורך גדול בהלוואות כספים לצורך מסחר עם מתן ריבית ושמירה על ערך הקרן, כדי לתקן ענין זה הציע המהר"ם מקוזמיר בוועד ד' ארצות שבלובלן את ההיתר עיסקא שעיקרו בנוי על הסכם שיש בו שני מעגלים, המעגל הראשון הוא העיסקא שבו מתחייבים שני הצדדים לחלוק בשווה הן ברווחים והן בספיגת ההפסד (ועוד תוספת דמי עמלו ומזונו ללווה) כתקנת חז"ל, (יש הת"ע הבנויים על פיקדון גמור שבו המשקיע סופג את כל ההפסד), וזהו החסכם העיקרי.

המעגל השני בהסכם שהוא בנוי על בסיס הלוואה שבו אנחנו מייצרים מנגנון המקשה על קבלת ההפסד או מגיעת הרווח שיש במעגל הראשון, ולכן מתחייב מקבל העיסקא להציג הוכחות ברורות שהעסק הפסיד שלא באשמתו (כמו שבועה כלפי הרווח ועדים כלפי ההפסד), ואם לא יצליח בכך יצטרך לשלם את מלוא הסכום המסוכס ולספוג את אחריות ההפסד, בתמורה לכך מתחייב נותן העיסקא להסתפק "בדמי התפשרות" של אחוזים נמוכים מתוך דמי העיסקא המגיעים לו לפי המעגל הראשון, ובכך מקבל תוא רוח אחוזים פחותים מהחצי המגיע לו, ומצד שני נמנע מהפסדים של הקרן, כשכל זה הוא מקבל (גם אם בפועל היה הפסד או נמנע רווח) כל עוד לא הצליח המקבל להוכיח על ההפסד או מגיעת הרווח כמסוכס.

כדי לחדד את הדברים נקדים כי בכל מערכות החיים ביחס בין האדם לזולתו, כמו שכן שותף, בן זוג, ואפי' עיסקא קיימים דינים שלמים בהלכה ובשו"ע המסדירים את היחסים ביניהם כמו הלכות שותפים שכנים ועוד. ואפי' מסכת שלימה (כתובות) שמרביתה עוסקת בחיובים ובזכויות של בן זוג א' כלפי השני, ואעפ"כ אין ספק שהלכות אלו נקבעו כדי ליצור מסגרת של מחויבות הצדדים או במקרי חיובים שאנחנו צריכים לקבוע גבולות של הזכויות והחובות של כ"א כלפי עמיתו, אבל וודאי שהמצב האופטימלי הוא יחסים הבנויים על הבנה הדדית שבו כ"א פועל לפי יכולתו וההסדרים ביניהם נקבעים לפי התכונות הייחודיים והספציפיים של כ"א, ולפי הנתונים

הקיימים לבגין ביתם או עסקם המשותף, (וכי במקרה שלאשה יקשה לכבס או לבשל יהיה אסור לה להביא עוזרת או מבשלת בהסכמת הבעל) וה"ה בשכנים שותפים וכו' שוודאי שההבנה וההסכמים ביניהם עדיפה עשרת מונים על הדינים הקבועים בשו"ע, וודאי שמערכת יחסים הבגויים רק על חוקי השו"ע עליה נאמר לא חרבה ירושלים אלא על שהעמידו דבריהם על דין תורה.

על בסיס זה מובן כי האדם שיש לו שותפות או עיסקא עם חבירו זכאי לדרוש לפני תחילת ההתקשרות ביניהם רמת בירור מקסימלית מעבר להלכה שבה קובעים שניהם כי אין השותף נאמן בהפסד או באי רווח כ"א בעדים או בשבועה או בירור אחר, ובאותה מידה יכולים גם שניהם להחליט בתחילת ההתקשרות על קביעת התפשרות מוסכמת בתביעותיהם כשקשה לברר לפי מידת הבירור שקבעו לעצמם.

על דרך זה בגוי ההית"ע אחרי אשר מקבלים שני הצדדים את ההסכמה שהם שותפים ברווח וההפסד, והרווחים יהיו מתוך רווחי הקרן בלבד, מתחייב מקבל העיסקא (החברה) על עצמו להוכיח את ההפסד (בד"כ בעדים) או את אי הרווח (בשבועה) וכל עוד שלא הוכיח כנ"ל הוא מתחייב לספוג באחריות ההפסד ולשלם את כל הרווחים האמורים, בתמורה לכך מתחייב המשקיע לשלם "דמי התפשרות" שהם בד"כ רוב הרווחים ולהסתפק באחוזי רווח מועטים שינתנו בכל מצב כל עוד שלא הוכח ההפסד או אי הרווח כנ"ל, ובכך מתפשרים הם על אחוזי רווח מועטים מחד גיסא ועל קבלת אחריות ההפסד ואי הרווח מאידך גיסא, וזהו בד"כ החוזה הרגיל. יש לציין כי חובת ההוכחה צריכה להיות סבירה ואפשרית שאל"כ אין תוקף להית"ע, ובכל מקרה רשאית החברה אם תוכל להוכיח ולהפטר מההפסד או אי הרווח, (ברוב הפעמים החברה סופגת חלק מההפסד גם אחרי השבועה והבירור) אך ברוב רובם של המקרים החברה תמנע מכך הן משום הקושי (בהשגת עדים ובעצם השבועה ולפעמים גם אין ודאות גמורה), והן משום שע"י כך תאבד החברה את אמינותה, אך היא אינה מחויבת בכך, קיצורו של דבר ההית"ע הוא החוזה העיקרי המחייב והחוזה הנוסף הוא הבנות "מתחת לשולחן" עם אמצעי אכיפה של חובת ההוכחה, זהו עיקר ההית"ע. מובן שבמשך השנים נוספו בו שינויים והוספות ע"מ לתת תוקף להית"ע (גם מבחינה משפטית), ולענות על צרכים מסוימים שהתעוררו במרוצת השנים. חשוב להדגיש כי עיקרון זה של הית"ע שווה בכל חברות ההשקעות והבנקים המבצעים עיסקאות שיש בהם חשש ריבית, היתרון שיש לחברת בסדנו בהיותה חברה חרדית שראשיה ומשקיעיה מקפידים על קלה כחמורה שהם מקבלים את ההית"ע בגמירות דעת שלימה מתוך הציות לדין תורה בלבד, מה שא"ל לומר על המוסדות הפיננסיים שבהנהלה חילונית שיש בהם חששות של הערמה וחוסר גמירות דעת בכך שיש במערכת המשפטית הרואים בהית"ע מסמך דתי פיקטיבי ו"ל, אשר בגלל זה דרשו כמה מגדולי הפוסקים לעגן את ההית"ע כמסמך משפטי מחייב, כמו"כ כאשר חברות מבטיחה תשואה ואחוזים גבוהים באופן ודאי הרי מלבד הסיכון הגבוה הכרוך בהם הרי הם מנטרלים את כל ההית"ע, שהרי לא שייך להתפשר על סכום רווחים שיקבל מקבל העיסקא כשבלא"ה גם לפני ההתפשרות הוא מקבל סכום דומה, כך כשבעסקאות אלו יכולים להגיע לידי איסור ריבית (אם יקבלו את הקרן כמובטח...), משא"כ בחברת בסדנו שלעולם לא תתחייב החברה באופן וודאי על סכום מסוים של רווחים (כ"א צפי רווחים עתידי אך לא מחייב), אם כי בסיעתא דשמיא זכו הרבה ממיזמי החברה בהצלחות גדולות דבר שזיכה את המשקיעים באחוזים גבוהים, אך זאת ללא התחייבות החברה, גם כשהחברה לוקחת הלוואה ומבטיחה אחוזים בתור דמי התפשרות לפי ההית"ע הוא תמיד אחוזים סבירים (אם כי נאים ביחס לשוק) אשר אין מערערים את תוקף ההית"ע.

החברה גם בהוראות רבניה מקפידה שלא לסמוך רק על ההית"ע הכללי הנמצא במשרדי החברה, כ"א לחתום בכל עיסקא נציג החברה והמשקיע בהית"ע פרטי המחייב את הצדדים בגמירות דעת שלימה, וזאת אף בעיסקאות שעל פניו אין בהם חשש ריבית כדי שלא לבוא ח"ו לידי מכשול באיסור ריבית חמור, (במקרה כזה יחול ההית"ע רק אם יש כאן איסור ריבית). ובנוסף לכך גובה החברה דמי רישום מינימליים שהם דמי עמלו ומזונו הנצרכים מבחינה הלכתית, כמו"כ מקפידה החברה בכל המיזמים שהיא מפעילה שלא יבואו לידי חששות באיסורי שבת ושאר איסורים.

## נספח 3

העתק הסכם ניהול  
עמודים 48 עד 51

## LIMITED LIABILITY COMPANY AGREEMENT OF EGBESD LLC

This Limited Liability Company Agreement ("**Agreement**") of EGBESD LLC (the "**Company**"), effective as of July 1, 2018 (the "**Effective Date**"), is entered into by Parnasa Basad 74 Ltd., an Israeli company limited by shares as the sole member of the Company (the "**Member**").

**WHEREAS**, the Company was formed as a limited liability company on the Effective Date by the filing of a Certificate of Formation with the Secretary of State of the State of Delaware pursuant to and in accordance with the Delaware Limited Liability Company Act, as amended from time to time (the "**Act**"); and

**WHEREAS**, the Member agrees that the membership in and management of the Company shall be governed by the terms set forth herein.

NOW, THEREFORE, the Member agrees as follows:

1.     Name. The name of the Company is "EGBESD LLC".
  
2.     Purpose. The purpose of the Company is to engage in any lawful act or activity for which limited liability companies may be formed under the Act and to engage in any and all activities necessary or incidental thereto.
  
3.     Principal Office; Registered Agent.
  - (a)    Principal Office. The location of the principal office of the Company shall be 729 Ocean Parkway, New York, NY 11230, or such other location as the Member may from time to time designate.
  
  - (b)    Registered Agent. The registered agent of the Company for service of process in the State of Delaware and the registered office of the Company in the State of Delaware shall be that person and location reflected in the Certificate of Formation. In the event the registered agent ceases to act as such for any reason or the registered office shall change, the Member shall promptly designate a replacement registered agent or file a notice of change of address, as the case may be, in the manner provided by law.
  
4.     Members.
  - (a)    Initial Member. The Member owns 100% of the membership interests in the Company. The name and the business, residence or mailing address of the Member are as follows:

**Name**

Parnasa Basad 74 Ltd.

**Address**

1 Hamarpeh St. Jerusalem 9777401, Israel

- (b)    Additional Members. One or more additional members may be admitted to the Company with the consent of the Member. Prior to the admission of any such

additional members to the Company, the Member shall amend this Agreement to make such changes as the Member shall determine to reflect the fact that the Company shall have such additional members. Each additional member shall execute and deliver a supplement or counterpart to this Agreement, as necessary.

(c) Membership Interests; Certificates. The Company will not issue any certificates to evidence ownership of the membership interests.

## 5. Management.

(a) Authority; Powers and Duties of the Member. The Member shall have exclusive and complete authority and discretion to manage the operations and affairs of the Company and to make all decisions regarding the business of the Company. Any action taken by the Member shall constitute the act of and serve to bind the Company. Persons dealing with the Company are entitled to rely conclusively on the power and authority of the Member as set forth in this Agreement. The Member shall have all rights and powers of a manager under the Act, and shall have such authority, rights and powers in the management of the Company to do any and all other acts and things necessary, proper, convenient or advisable to effectuate the purposes of this Agreement.

(b) Election of Officers; Delegation of Authority. The Member may, from time to time, designate one or more officers with such titles as may be designated by the Member to act in the name of the Company with such authority as may be delegated to such officers by the Member (each such designated person, an "**Officer**"). Any such Officer shall act pursuant to such delegated authority until such Officer is removed by the Member. Any action taken by an Officer designated by the Member pursuant to authority delegated to such Officer shall constitute the act of and serve to bind the Company. Persons dealing with the Company are entitled to rely conclusively on the power and authority of any officer set forth in this Agreement and any instrument designating such officer and the authority delegated to him or her.

## 6. Liability of Member; Indemnification.

(a) Liability of Member. Except as otherwise required in the Act, the debts, obligations, and liabilities of the Company, whether arising in contract, tort or otherwise, shall be solely the debts, obligations and liabilities of the Company, and the Member shall not be obligated personally for any such debt, obligation or liability of the Company solely by reason of being the Member or participating in the management of the Company.

(b) Indemnification. To the fullest extent permitted under the Act, the Member (irrespective of the capacity in which it acts) shall be entitled to indemnification and advancement of expenses from the Company for and against any loss, damage, claim or expense (including attorneys' fees) whatsoever incurred by the Member relating to or arising out of any act or omission or alleged acts or omissions (whether or not constituting negligence or gross negligence) performed or omitted by the Member on behalf of the Company; provided, however, that any indemnity under this Section 6(b)

EGBESD LLC - Original Single Member LLC Agreement v1 (signed copy)

shall be provided out of and to the extent of Company assets only, and neither the Member nor any other person shall have any personal liability on account thereof.

7. Term. The term of the Company shall be perpetual unless the Company is dissolved and terminated in accordance with Section 11.

8. Initial Capital Contributions. The Member hereby agrees to contribute to the Company such cash, property or services as determined by the Member.

9. Tax Status; Income and Deductions.

(a) Tax Status. As long as the Company has only one member, it is the intention of the Company and the Member that the Company be treated as a disregarded entity for federal and all relevant state tax purposes and neither the Company nor the Member shall take any action or make any election which is inconsistent with such tax treatment. All provisions of this Agreement are to be construed so as to preserve the Company's tax status as a disregarded entity.

(b) Income and Deductions. All items of income, gain, loss, deduction and credit of the Company (including, without limitation, items not subject to federal or state income tax) shall be treated for federal and all relevant state income tax purposes as items of income, gain, loss, deduction and credit of the Member.

10. Distributions. Distributions shall be made to the Member at the times and in the amounts determined by the Member.

11. Dissolution; Liquidation.

(a) The Company shall dissolve, and its affairs shall be wound up upon the first to occur of the following: (i) the written consent of the Member or (ii) any other event or circumstance giving rise to the dissolution of the Company under Section 18-801 of the Act, unless the Company's existence is continued pursuant to the Act.

(b) Upon dissolution of the Company, the Company shall immediately commence to wind up its affairs and the Member shall promptly liquidate the business of the Company. During the period of the winding up of the affairs of the Company, the rights and obligations of the Member under this Agreement shall continue.

(c) In the event of dissolution, the Company shall conduct only such activities as are necessary to wind up its affairs (including the sale of the assets of the Company in an orderly manner), and the assets of the Company shall be applied as follows: (i) first, to creditors, to the extent otherwise permitted by law, in satisfaction of liabilities of the Company (whether by payment or the making of reasonable provision for payment thereof); and (ii) thereafter, to the Member.

(d) Upon the completion of the winding up of the Company, the Member shall file a Certificate of Cancellation in accordance with the Act.

12. Miscellaneous.

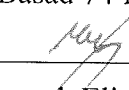
(a) Amendments. Amendments to this Agreement may be made only with the consent of the Member.

(b) Governing Law. This Agreement shall be governed by the laws of the State of Delaware.

(c) Severability. In the event that any provision of this Agreement shall be declared to be invalid, illegal or unenforceable, such provision shall survive to the extent it is not so declared, and the validity, legality and enforceability of the other provisions hereof shall not in any way be affected or impaired thereby, unless such action would substantially impair the benefits to any party of the remaining provisions of this Agreement.

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned has executed this Agreement to be effective as of the date first above written.

Parnasa Basad 74 Ltd.

By:  \_\_\_\_\_

Name: Baruch Eliezer Gross

Title: Authorized Officer

נספח 4

העתק מסמך  
הערבות

עמודים 53 עד 54

## **GUARANTY**

**THIS GUARANTY** is made and given as of the \_\_\_ day of July, 2018 by **MOSHE KATLOWITZ**, with offices located at 270 Madison Avenue, Suite 1203, New York, NY 10016 (the "Guarantor") to and for the benefit of **EGBESD LLC**, with offices located at 729 Ocean Parkway, Brooklyn, York 11230 ("EGBESD"). Guarantor and EGBESD are individually referred to herein as "Party" and collectively referred to herein as "Parties".

### **WITNESSETH:**

**WHEREAS**, EGBESD has contributed One Million, Fifty Thousand (\$1,050,000.00) Dollars in capital (the "Capital Contribution") which will be utilized by 286 Atlantic Avenue LLC in furtherance of the acquisition and development of the Property located at 286 Atlantic Avenue, Brooklyn, New York 11201; and

**WHEREAS**, to induce EGBESD to make the Capital Contribution, the Guarantor has agreed to guarantee the repayment to EGBESD of the Capital Contribution (the "Guaranteed Obligation").

**NOW, THEREFORE**, in consideration of the premises, Guarantor:

1. Unconditionally and absolutely guarantees payment of the Guaranteed Obligation until the Guaranteed Obligation has been paid in full in the manner set forth in Section 4.10(a)(ii) of the Operating Agreement of 286 Atlantic Avenue Investors LLC (the "Operating Agreement") whether according to the present terms thereof or pursuant to any change or changes in the terms, covenants and conditions thereof at any time made or granted.

2. Waives diligence, presentment, protest, notice of dishonor, demand for payment, extension of time of payment, notice of acceptance of this Guaranty, indulgences and notices of every kind and consents to any and all forbearances and extensions of the time of payment of the Guaranteed Obligation and to any and all changes in the terms, covenants and conditions thereof hereafter made or granted.

3. Agrees that Guarantor shall have no right of subrogation whatsoever with respect to the Guaranteed Obligation to any moneys due and unpaid thereon, unless and until EGBESD shall have received payment in full of all sums.

4. Agrees that nothing herein contained shall prevent EGBESD from suing on the basis of a breach of the Operating Agreement with or without making the Guarantor a party of the suit or from exercising any other rights thereunder and if such suit or other remedy is availed of, the net proceeds therefrom, after deduction of all charges and expenses of every kind and nature whatsoever, shall be applied in reduction of the amount due on the Guaranteed Obligation. EGBESD shall have a right to initiate and prosecute proceedings against Guarantor to recover any deficiency not realized from said suit for breach of the Operating Agreement.

5. Agrees that this Guaranty shall inure to the benefit of EGBESD, may be enforced by EGBESD and shall be binding upon and enforceable against the Guarantor and the Guarantor's

legal representative or successors and assigns.

6. Agrees that this Guaranty is one of payment and not of collection.

7. Agrees that this Guaranty has been negotiated, executed and delivered in the State of New York and shall be governed by the laws of the State of New York without reference to the conflicts of law principles thereof. If any provision of this Guaranty, or any paragraph, sentence, clause, phrase or word, or the application thereof, in any circumstances, is adjudicated by a court of competent jurisdiction to be invalid, the validity of the remainder of this Guaranty shall be construed as if such invalid part were never included herein.

8. This Guaranty constitutes the entire agreement between Guarantor and EGBESD with respect to Guarantor's guaranty of the Guaranteed Obligation and supersedes all prior such agreements and understandings, both written and oral.

IN WITNESS WHEREOF, the Guarantor has executed this instrument this \_\_\_ day of  
 , 2018.



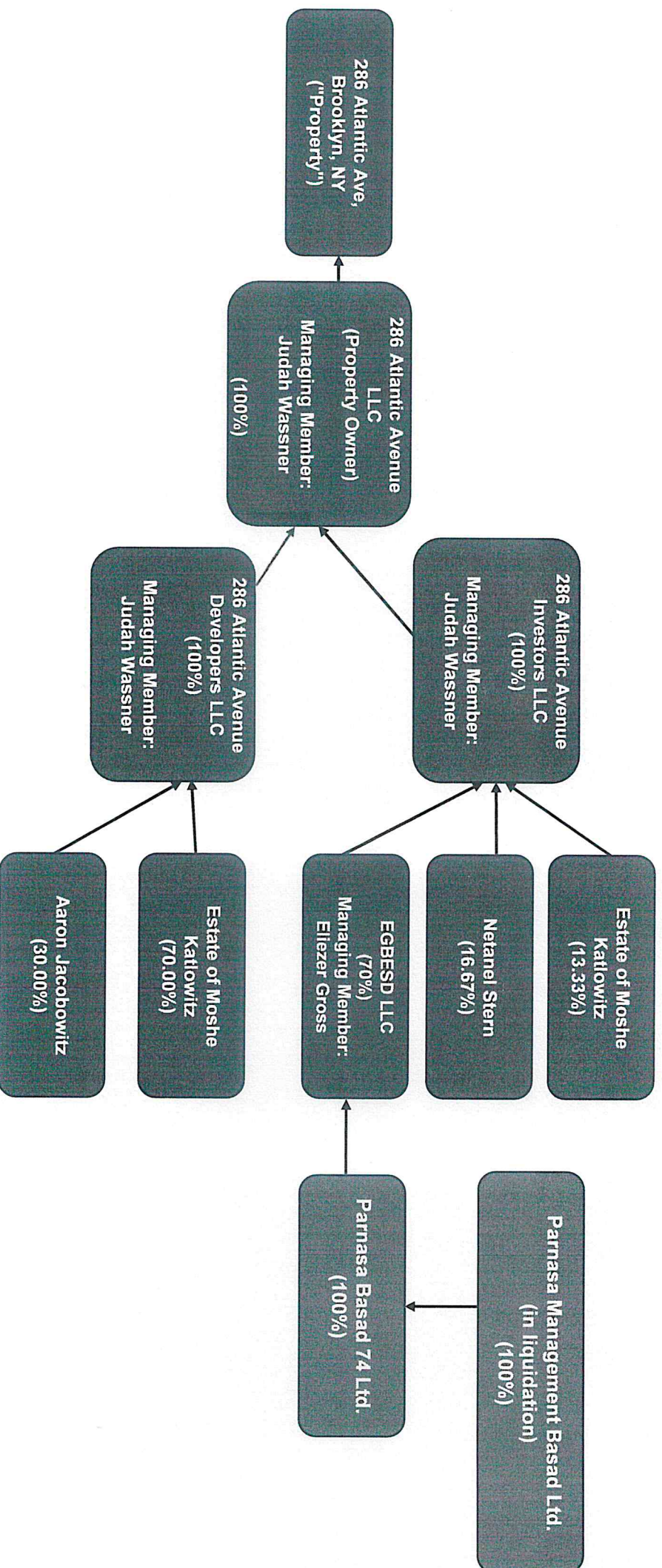
MOSHE KATLOWITZ

נספח 5

העתק תרשים  
אחזקות

עמודים 56 עד 56

## Atlantic Avenue Organizational Chart (November 2024)



## נספח 6

העתק פורמט חוברת מסמכי  
הלוואה לדוגמא

עמודים 58 עד 73

בס"ד

## הסכם הלוואה

שנערך ונחתם בבני ברק ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_ , 202\_\_ – ב \_\_\_\_ , תשפ"\_\_

**[יש להקפיד על צירוף העתק תעודת זהות וספח עדכני לכל הסכם]**

בין:

פרנסה בסד 74 בע"מ

ח.פ. 51-532133-9

מרחוב ז'בוטינסקי 9, בני ברק

(להלן: "החברה")

### מצד אחד;

לבין:

מר / גב' \_\_\_\_\_

ת.ז. : \_\_\_\_\_

מכתובת : \_\_\_\_\_

נייח : \_\_\_\_\_ , נייד : \_\_\_\_\_

אי-מייל : \_\_\_\_\_

פרטי חשבון בנק :

שם הבנק : \_\_\_\_\_

מספר הסניף : \_\_\_\_\_ , מס' החשבון : \_\_\_\_\_

חשבון ע"ש : \_\_\_\_\_

(להלן: "המלווה")

### מצד שני;

(החברה והמלווה יקראו להלן, כל אחד לחוד: "צד", וביחד: "הצדדים")

**הואיל**

**והואיל**

והחברה הינה חברה פרטית אשר נתאגדה לפי דיני מדינת ישראל;  
והחברה זקוקה לכספים לצורך פעילותה, והמלווה הסכים לתת לחברה הלוואה, בכפוף ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה. מובהר בזאת כי ההלוואה ביחד עם כל יתר ההלוואות שיגויסו ממלווים במסגרת השימוש בפורמט הסכם זה, יומחו במלואן בערכן השקלי על ידי החברה לתאגיד הנכס שהינו בעל הזכויות מטעם החברה בנכס 286 Atlantic Avenue, בברוקלין ניו יורק, וכי לעניין קדימות פירעון ההלוואה המלווים ייחשבו כמלווים ישירות לתאגיד הנכס המחליפים את המימון של הבנק וככאלה יהיו זכאים לקבל את החזר קרן ההלוואה מתאגיד הנכס, קודם לזכות המשקיעים לקבל את פירעון קרן ההשקעה שבוצעה על ידם. הריבית בגין ההלוואה תשולם לאחר פירעון קרן ההשקעה למשקיעים (לפירוט נוסף לעניין הקדימויות ראו הפירוט כפי שמופיע בנספח א' להלן).

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

**1. מבוא**

- 1.1 המבוא להסכם זה לרבות כל הנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.2 כותרות הסעיפים הינן לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות של הסכם זה.
- 1.3 הסכם זה לא יפורש במקרה של סתירה, ספק, אי וודאות או דו-משמעות כנגד מנסחו, אלא לפי הכוונה העולה ממנו.
- 1.4 בהסכם זה לשון יחיד כוללת רבים, ולהיפך; לשון מין זכר כוללת מין נקבה, ולהיפך.
- 1.5 בהסכם זה המונחים "לרבות" או "במיוחד" פירושים: "לרבות", אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, או, לפי העניין, "במיוחד אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל".
- 1.6 בהסכם זה, בכל מקרה בו צוין כי בכוונת החברה לפעול בצורה כלשהי, מובהר ומוסכם כי החברה תעשה כמיטב יכולתה לפעול באותה דרך, אך היא רשאית לעשות שינויים ו/או לא לפעול באותה דרך בהתאם לשיקולים עסקיים של החברה.
- 1.7 בהסכם זה, בכל מקרה בו רשאית החברה לבצע פעולה כלשהי על פי הסכם זה אין היא חייבת לבצעה.

**2. פרטי ההלוואה**

- 2.1 בחתימתו על הסכם זה, המלווה מתחייב באופן בלתי חוזר להעמיד לחברה הלוואה **בסך של ש"ח** (להלן: "**קרן ההלוואה**" או "**ההלוואה**"). ההלוואה לא תהא צמודה למדד ו/או לכל רכיב הצמדה אחר.
- 2.2 בכפוף לזכות החברה לבצע פדיון מוקדם (כאמור בסעיף 5 להלן), ההלוואה ניתנת לתקופה של **שמונה עשר (18) חודשים** ממועד קבלתה בפועל על ידי החברה (להלן: "**תקופת ההלוואה**"). מובהר בזאת, כי החברה תהיה רשאית להאריך את ההלוואה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לתקופה של עד שלושה (3) חודשים ממועד תום תקופת ההלוואה המקורית (להלן: "**התקופה הנוספת**"), והמלווה יהיה זכאי לריבית היחסית בגין התקופה הנוספת כפי שתהיה בפועל.
- 2.3 בגין העמדת ההלוואה יהא המלווה זכאי לריבית כוללת, לא צמודה, לפי חישוב ריבית שנתית בשיעור של **6% (שישה אחוזים)** מקרן ההלוואה, בהתאם לתקופת ההלוואה כפי שתהא בפועל, בהתאם לאמור בסעיף 2.3 לעיל.
- הקרן תוחזר בסוף תקופת ההלוואה, וכמו כן גם תשלום הריבית ישולם בסוף תקופת ההלוואה.**
- 2.4 **בנוסף תלוי רווחים**
- בנוסף לזכות הלווה לריבית, הוא יהיה זכאי גם לבונוס תלוי רווחים שישולם לו על ידי החברה, בהתאם לאמור **בנספח א'** המצ"ב להסכם זה ("נספח תיאור עסקת ההלוואה"). בונוס זה ישולם לו במסגרת רווחי תאגיד הנכס בהתאם למפורט בנספח א'. מתוך בונוס זה תהיה זכאית חברת הניהול של החברה – פרנסה ניהול בסד בע"מ (להלן: "**חברת הניהול**") לעמלה בסך השווה ל- 20% מסך הבונוס למלווים.
- 2.5 בנוסף לקרן ההלוואה, בחתימתו על הסכם זה, מתחייב המלווה לשלם לחברת הניהול דמי רישום והשתתפות בהוצאות בסך של 950 ₪, כולל מע"מ (להלן: "**דמי רישום**"). דמי רישום אלה כוללים גם את דמי ההתעסקות ההלכתיים. מובהר בזאת, כי דמי הרישום אינם חלק מקרן ההלוואה.
- 2.6 לא יאוחר משלושה ימים לאחר מעמד החתימה על הסכם זה, יעביר המלווה את סכום ההלוואה ואת דמי הרישום בהעברות זה"ב - IBAN או בהעברות בנקאיות רגילה לחשבונות הבנק שפרטיהם כמפורט ב- "**נספח פרטי חשבון הבנק**", המצ"ב **בנספח ב'** להסכם זה.
- 2.7 לחלופין, רשאי המלווה, למסור לא יאוחר ממעמד החתימה על הסכם זה, 2 שיקים מזומנים לפקודת המוטבים המפורטים בנספח ב', אחד על סך סכום ההלוואה, והשני על סך דמי הרישום (להלן: "**השיקים**"). במידה ותשלום סכום ההלוואה מתבצע בשיק מזומן, תתחיל תקופת ההלוואה וחישוב הריבית בגינה במועד שהינו 5 ימים לאחר מסירת השיק לחברה.
- 2.8 ככל שהשיק עבור סכום ההלוואה לא ייפרע או ככל שסכום ההלוואה לא יתקבל באמצעות העברה בנקאית כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא, יתבטל הסכם זה ולא יהיה לו כל תוקף.
- 2.9 החברה תנהל פנקס של מלווים ("**פנקס המלווים**"), שבו יפורטו שמותיהם וכתובותיהם של כל המלווים, סכום ההלוואה ותנאיה.

### 3. הצהרות ומצגי החברה

החברה מצהירה ומאשרת בזאת, כדלקמן:

- 3.1 כי לצורך מימון פעילות החברה, ובהתאם בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, בכוונתה להציע ללא יותר משלושים וחמישה (35) ניצעים תושבי ישראל במהלך כל תקופה של שניים-עשר (12) חודשים עוקבים, וכן למשקיעים תושבי חוץ, לתת הלוואות לחברה בתאם לתנאי והוראות הסכם זה.
- 3.2 כי אין מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי מסמכי ההתאגדות שלה, להתקשרותה בהסכם זה ולקיום התחייבויותיה על פיו, וכי התקשרותה בהסכם זה וקיום התחייבויותיה על פיו אינם מהווים הפרת התחייבות שלה כלפי צד שלישי כלשהו.

### 4. הצהרות ומצגי המלווה

המלווה מצהיר ומאשר, כדלקמן:

- 4.1 כי ערך, או כי ניתנה לו אפשרות לערוך, את כל הבדיקות הנחוצות לו לצורך התקשרותו בהסכם זה, כי נפגש עם נציג של החברה וקיבל מהחברה ו/או מנציגיה את מלוא הפרטים והנתונים המהותיים והרלוונטיים הנחוצים לו לצורך קבלת החלטה מושכלת באשר להתקשרותו בהסכם זה ולהעמדת הלוואה לחברה.
- 4.2 כי אין מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם, ולמלווה שהוא תאגיד - ו/או על פי מסמכי ההתאגדות שלו, להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו, וכי התקשרותו בהסכם זה וקיום התחייבויותיו על פיו אינם מהווים הפרת התחייבות שלו כלפי צד שלישי כלשהו.
- 4.3 לגבי מלווה שהוא תאגיד - כי התאגיד קיבל את כל ההסכמות, ההסמכות, ההחלטות והאישורים הדרושים על פי כל דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי מסמכי ההתאגדות שלו, להתקשרותו בהסכם זה ולביצועו.

### 5. פדיון מוקדם

- 5.1 על אף כל האמור אחרת בהסכם זה, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ומכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לבצע פדיון מוקדם של ההלוואה (להלן: "**הפדיון המוקדם**"), אך רק לאחר חלוף שלושים (30) ימים ממועד העמדת ההלוואה.
- 5.2 החליטה החברה לבצע פדיון מוקדם של ההלוואה, תעביר החברה סכום השווה לקרן ההלוואה בתוספת מלוא הריבית היחסית, בהתאם לשיעור ריבית הבסיס הכוללת, שנצברה בגינה על פי תנאי הסכם זה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (להלן: "**סכום הפדיון המוקדם**") למלווה, בשיק לפקודת המלווה או בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של המלווה, לפי החלטתה הבלעדית של החברה, בתוך תשעים (90) ימי עסקים ממועד קבלת ההחלטה כאמור.
- 5.3 עם ביצוע ההעברה בפועל למלווה של סכום הפדיון המוקדם, יראו בחברה כמי שמילאה את כל התחייבויותיה כלפי המלווה ולא תהיה למלווה כל תביעה ו/או טענה כלפי החברה ו/או נושאי המשרה בה ו/או בעלי מניותיה, בקשר עם הסכם זה ו/או העמדת ההלוואה לחברה, כולל בין היתר בקשר עם ביצוע הפדיון המוקדם והמלווה לא יהא זכאי לכל פיצוי ו/או תשלום אחר בקשר עם ההלוואה.

### 6. ויתור על תביעות ו/או טענות כלפי בעלי מניות, נושאי משרה ועובדים

פרט למחויבויות החברה ובאי כוחה הנגזרות מכח היתר העיסוק, המלווה מוותר בזאת מראש באופן מלא, סופי ומוחלט על כל זכות ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי בעלי המניות ו/או נושאי המשרה ו/או העובדים בחברה, בגין כל עניין הנובע מהסכם זה ו/או הקשור בו, ומתחייב בזאת, כי לא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי בעלי המניות ו/או נושאי המשרה ו/או העובדים בחברה, בגין חובות ו/או התחייבויות החברה על פי הסכם זה. הצדדים מסכימים ומאשרים כי תנאי זה הינו תנאי יסודי של הסכם זה וכי ללא ויתור והתחייבות מצד המלווה כאמור, החברה לא הייתה מתקשרת בהסכם זה מכללא.

### 7. מיסים

מובהר בזה ומוסכם על המלווה, כי המלווה יישא בכל המסים החלים על קרן ההלוואה, והריבית בקשר עם קרן ההלוואה בהתאם להוראות כל דין, וכי החברה תהיה רשאית לשלם כל מס שחל בקשר לכך

ו/או לנכות כל מס במקור בגין כל סכום שישולם למלווה, אלא אם קיבלו מהמלווה אישור מאת פקיד השומה על פטור מהמיסים האמורים ו/או על שיעור ניכוי מס במקור מופחת. בנוסף, ככל שהמלווה הינו עוסק לצרכי מע"מ, יחול על הריבית מע"מ והמלווה ידרש להוציא לחברה חשבונית מס כדין בגין המע"מ על הריבית.

## 8. דין וסמכות שיפוט

הצדדים מסכימים ומאשרים, כי על אף כל הוראת ברירת דין אחרת, הדין החל וסמכות השיפוט הבלעדית בקשר עם הסכם זה וכל דבר הנובע ממנו, יהיו כדלקמן:

- 8.1 על הסכם זה וכל הנובע ממנו יחול אך ורק דין תורה.
- 8.2 סמכות השיפוט היחודית והבלעדית לגבי הסכם זה וכל עניין הקשור אליו ו/או הנובע ממנו, לרבות פירושו ו/או ביצועו ו/או הפרתו ו/או תוקפו ו/או חוקיותו ו/או ביטולו, נתונה לבית הדין של הרב אשר וייס בירושלים, אשר ידון (בעצמו או ע"י בורר שימונה על ידו) בכל עניין שיובא לפניו אך ורק לפי דין תורה.
- 8.3 החתימה על הסכם זה מהווה הסכמה וחתומה על שטר בורות.

## 9. שונות

- 9.1 הסכם זה על נספחיו יהוו את מכלול ההסכמות בין הצדדים בעניינים המוסדרים בו והם מבטלים כל הסכמה, חוזה, סיכום דיון או זיכרון דברים שנעשה בין הצדדים בכתב או בעל פה, לפני חתימת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל ממועד תחילת הסכם זה. טיוטות קודמות לא תשמשנה לצרכי פרשנות ההסכם.
- 9.2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כויתור על איזו מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין או כויתור או כהסכמה מצידו לאיזו הפרה או אי קיום תנאי כלשהו אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי או הביטול נעשו במפורש ובכתב.
- 9.3 כתובות הצדדים לצורך ההסכם הינן כמפורט בהסכם זה. כל הודעה אשר תימסר מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום על פי כתובות אלה ובלבד שקיים אישור מסירה, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה או יום עסקים לאחר המשלוח באמצעות פקסימיליה, ובלבד שקיים אישור מסירה של מכשיר הפקסימיליה השולח.
- 9.4 הוראות הסכם זה תחייבנה כל אחד מהצדדים, וכוחו יהיה יפה על אף פירוקה של מי מהצדדים, מתן צו להקפאת הליכים לגביו, מתן צו כינוס נכסים קבוע או זמני לגביו, וכל אירוע כיוצ"ב, והוא יחייב גם את חליפיו ונמחיו של צד כלשהו במלואו.
- 9.5 המלווה מסכים לבצע ולספק לחברה כל מסמך נוסף שהחברה תמצא לנכון כי יש צורך בו על מנת לבצע את הוראותיו של הסכם זה.
- 9.6 ככל שהדבר נדרש, הסכם זה נעשה בכפוף להיתר עיסקא המצ"ב **כנספת ג'** להסכם זה, ואם לא צורף היתר עיסקא, יהיה ההסכם כפוף להיתר העיסקא הכללי שהחברה חתמה עליו. כל ההתחייבויות של הריביות (כולל ריבית פיגורים), תהיינה בהתאם להלכה בלבד.
- 9.7 כל הצדדים מסכימים כי יהיו רשאים לשנות הסכם זה לפי צרכים הלכתיים שיתעוררו, תוך השתדלות מירבית שזכויותיהם הממוניות של מי מהצדדים לא תפגענה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

המלווה

פרנסה בסד 74 בע"מ

החברה

## **נספח א' – תיאור עסקת הלוואה**

### **תכנית חדשה לגיוס כספים הלוואה**

#### **אטלנטיק אוניו – פרנסה 74**

## **רקע**

1. קבוצת בסדנו דרך חברת פרנסה 74 ביצעה השקעה בנכס שנרכש על ידי עו"ד משה קטלוביץ' ז"ל, אשר היה עורך הדין שליווה אותנו בחלק מעסקאות הנדל"ן שלנו בארה"ב, ואשר בין שאר עיסוקיו שימש גם כיוזם נדל"ן.
2. מבנה העסקה מול עו"ד קטלוביץ' היה כדלקמן:  
קטלוביץ' ירכוש מגרש ויבנה עליו בניין וימכור את הדירות.  
אנו (פרנסה 74 באמצעות המשקיעים שגייסה) נעניק למיזם הלוואה בסך \$ 1,050,000 למימון ההון העצמי, כאשר סכום של \$ 250,000 יגיע ממשקיע נוסף וקטלוביץ' עצמו ישקיע עוד \$ 200,000. סך כל הסכום שהוקצב לרכישת הנכס היה \$ 1,500,000, ושאר המימון הגיע ממקור בנקאי.  
סוכם בינינו לבין עו"ד קטלוביץ' כי המשקיעים שלנו יקבלו קדימות בחלוקת הרווחים בסך השווה ל- 8% לשנה בגין השנתיים הראשונות, ובנוסף יהיו זכאים ל- 35% מכלל הרווחים בפרויקט. קרן ההשקעה הובטחה בערבות אישית של עו"ד קטלוביץ' אך לא הייתה ערבות אישית על הקדימות או על הרווחים הצפויים.
3. לאחר החתימה והעברת הכסף על ידינו, חלה עו"ד קטלוביץ' במחלת ריאות קשה, ובמשך כשלוש שנים התמודד עם המחלה תוך כדי שהוא יוצא ונכנס בבית חולים. הקורונה החמירה מאוד את מצבו, ולמרות שניסה בכוחות עילאיים לסיים את העסקה, נלב"ע לפני מספר חודשים.
4. מצ"ב **כנספח א-1** תרגום הדיווח שקבלנו מעו"ד קטלוביץ' לגבי הפעילות בנכס לפני שהוא נפטר.
5. לאחר פטירתו של עו"ד קטלוביץ', בקשנו מיורשיו למכור את הנכס כמגרש ליוזם אחר. התברר כי למזלנו ערך המגרש עלה מאוד וכי למרות ההוצאות הרבות שהיו בעקבות התכנונים הרבים, עשויה להתקבל בזמן הקרוב הצעה לרכישה במחיר של 3.5 מיליון דולר, סכום שיספיק לשלם לפחות את קרן ההשקעה שלנו ויתכן אף לחלק רווחים קטנים.
6. עוד גילינו כי קיימת על הנכס משכנתא שאמורה להיפרע ב-1.12.2022 בסך 1,850,000 דולר, כאשר אם לא תיפרע משכנתא זו יש סיכון שהבנק ישתלט על הנכס, עוד בטרם ניתן יהיה למכור אותו ללא הפסד.  
מצבו התכנוני של הנכס הוא כזה שנדרשים עוד מספר חודשים של השלמות על מנת לקבל את האישורים המתאימים ואז אפשר יהיה למקסם את הפוטנציאל של הנכס וייתכן שנוכל אפילו לקבל עליו מחיר של 4-4.5 מיליון דולר, מכיוון שמדובר בנכס ייחודי שמכירתו בתנאי לחץ איננה ממקסמת את השווי האמיתי שלו.  
לדעתנו, הפתרון הטוב ביותר הינו גיוס של הלוואה לתקופה של עד 18 חודשים, שתיועד להחזיר את המשכנתא לבנק ובפרק הזמן הזה לחפש קונה במחיר מקסימלי.

שוחחנו עם היורשים והם מסכימים להעביר את השליטה לידינו, ולוותר על סכום הכסף שהושקע על ידי משה קטלוביץ' ז"ל, כמו גם על כל הזכויות לרווחים בפרויקט הנובעים ממנו.

### העסקה בינינו לבין היורשים:

1. משפחת קטלוביץ' מוותרת על השליטה בנכס ומעבירה אותו לידי קבוצת בסדנו.
2. קבוצת בסדנו תגייס \$ 1,850,000 ממשקיעים להלוואה לתקופה של עד 18 חודשים ותשתמש בכספי ההלוואה על מנת לפרוע את המשכנתא לבנק.
3. לבסדנו ולמשקיעים לא תהיינה טענות כלפי יורשי קטלוביץ', לרבות הסכמת בסדנו והמשקיעים לביטול הערבות שניתנה על ידי אביהם של היורשים להחזר קרן ההשקעה.

### העסקה המוצעת למלווים

1. המלווה מעניק הלוואה לפרנסה 74 (להמחאתה לתאגיד הנכס לצורך החזר המשכנתא), ברף מינימום לכניסה להלוואה של 175 אלף ₪.
2. העסקה תהיה בשקלים. המלווה יעביר את הכספים בשקלים ויקבל את כספו חזרה בשקלים. מוסכם כי בסדנו עצמה תהיה אחראית להפסדים או לרווחים הנובעים מירידה/עליה בשער הדולר.
3. המלווים החדשים יקבלו את כספם חזרה בריבית של 6% שנתית + 50% מהרווח היחסי שיווצר לתאגיד הנכס לאחר החזר קרן ההשקעה למשקיעים, והחזר קרן ההלוואה בצירוף הריבית למלווים. מתוך בונוס זה תהיה זכאית חברת הניהול של החברה – פרנסה ניהול בסד בע"מ לעמלה בסך השווה ל- 20% מסך הבונוס למלווים.
4. להלן ניתוח רגישות בהתאם למחירים השונים בהם עשוי להימכר המגרש, וחישוב התשואה למלווים בכל תרחיש:

|     |                                                                                                                | ניתוח רגישות - מכירת המגרש *** |        |        | מקרה                                                                                                                               |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                | 4,000                          | 4,250  | 4,500  |                                                                                                                                    |
| 1   | תקבול ממכירת המגרש                                                                                             |                                |        |        | הסכום הצפוי להתקבל במכירה רגילה בחודשים הקרובים הינו 3.5 מ', כאשר במכירה עתידית בתקופה של עד 18 חודשים עשויים לאתר קונה ב 4-4.5 מ' |
| 2   | הוצאות מכירה 3%                                                                                                | -120                           | -128   | -135   | מערך הנכס - תיווך 3%                                                                                                               |
| 4   | עלויות השלמת אישורים                                                                                           | -80                            | -80    | -80    | עלות מוערכת                                                                                                                        |
| 5   | החזר הלוואות                                                                                                   | -1,850                         | -1,850 | -1,850 | סכום החזר הלוואות זהה בכל אופציה                                                                                                   |
| 6   | הוצ' שונות בל"מ 2%                                                                                             | -80                            | -85    | -90    | עוד 2% מערך הנכס                                                                                                                   |
| 7   | הוצאות שיווק נוספות                                                                                            | -60                            | -60    | -60    | עלויות שיווק ופרסום מוערכות                                                                                                        |
| 8   | החזר קרן למשקיעים ראשוניים (כולל משקיע חיצוני)                                                                 | -1,300                         | -1,300 | -1,300 | זהה בכל אופציה                                                                                                                     |
| 9   | תשלום ריבית למלווים חדשים 6%                                                                                   | -167                           | -167   | -167   | המלווים מקבלים 6% לשנה קבוע (+ בונוס תלוי רווחים)                                                                                  |
| 10  | רווח כולל בעסקה                                                                                                | 344                            | 581    | 819    | זהו הרווח הכולל לכלל המשקיעים בתאגיד הנכס שיווצר מהעסקה, לאחר החזר קרן השקעה, ופירעון הלוואה וריבית בסיס                           |
| 11  | תשלום בונוס (ברוטו) למלווים חדשים 50%                                                                          | 172                            | 291    | 409    | הבונוס הכולל למלווים בכל אחת מהתחזיות                                                                                              |
| 12  | בונוס בניכוי חלק פרנסה ניהול                                                                                   | 137                            | 232    | 327    | הבונוס הכולל בניכוי חלק פרנסה ניהול - 20%                                                                                          |
| 13  | תשואה נוספת באחוזים                                                                                            | 7.43%                          | 12.56% | 17.70% | התשואה הנוספת באחוזים בכל אחת מהאפשרויות לאחר ניכוי חלק פרנסה ניהול                                                                |
| 14  | סה"כ תשואה (ריבית + בונוס) ל- 18 חודשים                                                                        | 16.43%                         | 21.56% | 26.70% | סה"כ התשואה האפשרית למלווים בכל אחת מהאפשרויות                                                                                     |
| *** | לעומת זאת, במידה והנכס יימכר ב- 3.5 מיליון דולר, התשואה למלווים תהיה רק הריבית הקבועה - 9% לתקופה של 18 חודשים |                                |        |        |                                                                                                                                    |

**השתלשלות העניינים – פרויקט 286 Atlantic Avenue**

**כפי שהתקבל מיזם הפרויקט מר משה קטלוביץ' ותורגם על ידיו.**

- הנכס נרכש ב-27 ביולי, 2018. היינו מודעים לרגולציה לפיה כל נכס עם שטח יעוד גדול מ-3,500 מ"ר הגובל בשדרת אטלנטיק מחויב בשטח מסחרי. היינו מודעים גם לעובדה שהבניין שלנו יעמוד בשני חריגים שונים ולכן לא יזדקק לשטח מסחרי.
- כאשר התוכניות האדריכליות, המבניות והמכניות הושלמו הן לא כללו שטחי מסחר והוגשו ביום 15/10/2018 לאישור אגף הבנייה.
- הבוחן שמונה לעיין בתוכניות שלנו ציין כי מאחר שתכניותינו עומדות בחריג לתקנה, הוא סבור שהתכניות שלנו מקובלות. למרות זאת, מאחר שלא היה לנו שטח מסחרי הוא רצה שהממונה עליו ייתן את אישורו באמצעות דואר אלקטרוני (נספח 1). הבקשה נדחתה כאופן פורמלי כדי לדחוף את התוכניות לשלב הבא של ביקורת.
- המפקח בחן את התכניות שלנו וכמו כן ציין כי מאחר והתכניות שלנו עומדות בחריג לתקנה הוא סבור שהתכניות שלנו מקובלות. אף על פי כן, גם במצב זה, מאחר שלא היה לנו שטח מסחרי, הוא רצה שהממונה עליו, המנהל של משרד ברוקלין, יאשר את התוכניות. לפיכך, התבקש אישור הממונה באמצעות הגשת ZRD1 (הכרעה לחלוקה לאזורים). (הגשת הבקשה למפקח - נספח 2). גם במצב זה דחה המפקח את הבקשה באופן פורמלי כדי לדחוף את התכניות לדרגת הביקורת הבאה של המנהל. במקביל בקשה זו הועברה למנהל מחלקת הבינוי של ברוקלין.
- מנהל מחלקת הבינוי של Brooklyn (אירה גלוקמן) בדק את התוכניות שלנו ב-24/12/2018 וכמו כן ציין כי מאחר שהתכניות שלנו עומדות בחריג לתקנה, הוא סבור שהתכניות שלנו מקובלות. עם זאת, מכיוון ש"הוא לא רצה להתמודד עם תביעה פוטנציאלית של קבוצה שטוענת שהם רוצים לשמור על הסטטוס קוו בשדרת אטלנטיק", הוא עמד לדחות את בקשתנו.
- לאחר שהאדריכל שלנו, ג'ף אקרמן, קיים שיחה כללית מקדימה עם סקוט פאבן, הממונה על ה-HUB, הסוכנות האחרת בניו יורק שיכולה לתת את אישורם לתוכניות שלנו, שדנה במצבנו מבלי לציין את הפרטים לגבי הנכס שלנו, נמסר לו על ידי סקוט פאבן שהוא יאשר את התוכניות הללו. ב-01/03/2019 העברנו רשמית את סקירת התוכניות שלנו ל-HUB. ב-01/03/2019 הייתה לנו פגישה רשמית עם סקוט פאבן. באותו זמן הוא הצהיר "שאם היינו מגיעים אליו מלכתחילה הוא היה מאשר ה-ZRD1 שלנו אבל מאחר שמנהל של הרובע דחה את ה-ZRD1 והוא והמנהלים האיזוריים שווים במעמד, אין לו אפשרות לאשר אותם. הוא קבע שהברירה היחידה שלנו היא לערער על ההחלטה למחלקה שנקראת Technical Affairs.

- אבל לסקוט פאבן היה רעיון. מכיוון שהוא היה בדעה שיש לאשר את ה-ZRD1 שלנו, הוא, בעצמו, הלך להיפגש עם מישו ב- Technical Affairs (שמשרדיו היו באותה קומה) כדי לדון בבקשתנו ולקבל איזושהי אינדיקציה באיזו עמדה Technical Affairs תנקוט.
  - לאחר שדיבר עם אותו אדם מ- Technical Affairs חזר אלינו סקוט פאבן מיד, ואמר לנו שה- Technical Affairs יבטל את הדחייה ויאשר את הגשתנו.
  - ביום 18/03/2019 הוכן תסקיר רשמי המפרט את הטענות המשפטיות על ידי ג'ף אקרמן ונבדק על ידי משה קטלוביץ' כיועץ. שולמה אגרה נדרשת בסך 2,500 דולר והתקציר הוגש ל- Technical Affairs לבדיקה. (ראה עותק של עמוד 2 של נספח 3).
  - להפתעתנו ולאכזבתנו הרבה, למרות שהובטח לנו ש- Technical Affairs תאשר את הגשתנו, הם אישרו את הדחייה. סקרנו את החלטת Technical Affairs שלא הייתה הגיונית. ניסינו להיפגש עם הגורם האחראי על החלטת Technical Affairs, או לפחות לדבר איתו, אבל זה לא נשא פרי (נא ראה את חותמת 'הכחשה' בקובץ המצורף 3).
  - שוחחנו על כך עם סקוט פאבן והוא הציע שנעביר את הנושא לערעורים.
  - ביום 18/06/2019 הוכן כתב ערעורים רשמי המפרט את הטענות המשפטיות על ידי ג'ף אקרמן ונבדק על ידי משה קטלוביץ' כיועץ. שולמה אגרה נדרשת בסך \$ 2,500 וכתב הערעורים הוגש לערעורים לעיון (נא ראה עותק של התקציר האמור מצורף לזה - נספח 3) [כשבעצם זה אותו מסמך שהוגש ל- Technical].
  - לזעזוענו ולאכזבתנו הרבה, ערעורים אישרו את הדחייה. בדקנו את החלטת הערעור. גם זה לא היה הגיוני.
  - אמנם היו אפשרויות נוספות, כמו פנייה לבית המשפט, אבל החלטנו שזה ייקח זמן רב מדי ויהיה יקר למדי.
  - מאחר שתקנה זו המחייבת שטחי מסחר חלה רק על נכס עם מגרש ייעודי גדול מ-3,500 מ"ר, הגה ג'ף אקרמן את הרעיון להקטין את גודלו של המגרש הייעודי לפחות מ-3,500 מ"ר.
  - המגרש הייעודי שלנו היה במקור בשטח של 3,611 מ"ר. כל מה שהיינו צריכים לעשות זה להחזיר 112 מ"ר ("שטח") למוכר, צעד שלא ישפיע בשום אופן על היכולת שלנו לבנות את הבניין כפי שתוכנן.
  - בינתיים, כדי לחסוך זמן החלטנו לשנות את התכניות שהראו בניין שש (6) קומות, והארכיטקט הכין תכניות המציגות בניין של ארבע (4) קומות.
  - התכניות האמורות אושרו ביום 03/09/2019. ניתן לגשת לעותק של התוכניות האמורות באמצעות הקישור הבא:
- <https://www.dropbox.com/sh/ys10gamandrknf0/AAA0OmJIYPCXu0Lvy55mXRGia?dl=0>
- ולחיצה על המסמך שנקרא:
- "286 Atlantic Avenue DOB Set Approved\_090719.pdf".
- בעוד שיכולנו להתחיל לבנות את ארבע (4) הקומות כדי לקבל יתרון התחלתי, אף מלווה לא היה נותן לנו הלוואת בנייה מכיוון שהם מעדיפים לחכות לאישור של שש הקומות המלאות.

- על אף שחשבנו שהמוכר ישתכנע לקבל בחזרה את שטח ה-112 מ"ר בקלות, לצערנו התברר שטעינו.
- פנינו למוכר והודענו לו על המצב. הוא הצהיר שהוא מוכן לשתף איתנו פעולה כל עוד היועץ שלו יאשר זאת.
- מאחר שהתעסקנו בעבר בכמה עסקאות שונות עם בא כוחו, לרבות רכישת הנכס, חשבנו שהדבר יהיה מהיר וחלק אך התברר שטעינו.
- עורך דינו של המוכר ציין כי "מעולם לא שמעתי על דבר כזה והחזרת המגרש למוכר לא ניתנת לביצוע".
- חוות דעתו אושרה על ידי השותף שלו במשרד, עורך דין שמתעסק בתחום שימושי מקרקעין, אליו הם פנו מאחר שסברו שהוא יהיה ה'אדם המתאים להתייעץ איתו' לנושא כזה. גם הוא אמר "מעולם לא שמעתי על דבר כזה ולא ניתן יהיה להחזיר 112 מ"ר למוכר".
- לבסוף שכנענו את המוכר לשכור עורך דין ייעודי. המוכר שכר את השירותים של Segal, Esq., Jay, מומחה ידוע לתכנוני מקרקעין, שותף בחברה הגדולה והיקרה מאוד, Traurig LLC, Greenberg. המוכר הסכים לבחון את הנושא כל עוד נסכים לכסות את שכר הטרחה שלהם. כמובן שהסכמנו.
- המומחה מ-Greenberg Traurig בסופו של דבר הסכים איתנו ואיפשר ללקוח שלהם לקבל את החזרת המגרש.
- ג'ף אקרמן הכין מערך שלם של תוכניות עם כל המסמכים הנלווים, ששיקפו את הקטנת שטח המגרש שלנו ב-112 מ"ר, ומסמכים אלה נחתמו על ידי המוכר.
- ב-01/11/2019 ג'ף אקרמן הלך למחלקת הבינוי עם תוכניות מתוקנות המראות את גודל המגרש המתוקן עבור כל שש (6) הקומות ומחלקת הבניה אישרה באופן ראשוני את קונספט התכנון של המגרש שלנו עבור כל שש הקומות. (נספח 4) [ראה פסקה אחרונה של טקסט שנכתב על ידי המנהל הנוכחי שקובע, בתמצית, כי כל עוד סך כל שטח לא יעלה על 3,500 מ"ר התוכניות יאושרו].
- מספר מסמכים משפטיים נוספים הוכנו על ידי משרדי הח"מ Katlowitz and Associates בקשר להעברת המגרש בפועל, הן עבור רשם העיר של המשרד בניו יורק והן עבור מחלקת המיסוי של העיר ניו יורק. המסמכים האמורים נבדקו ואושרו על ידי ג'ף אקרמן.
- לאחר סיום התייעוד האמור, הוא נשלח אל Greenberg Traurig LLC לבדיקתם ואישורם.
- בעוד ש-Greenberg Traurig LLC קיבלו את התייעוד האמור, יש דבר נוסף שהם רצו. הם רצו ששעבוד המשכנתא של המלווה שלנו יוסר מהחלק של הטח המוחזר.
- בשלב זה, שכר הטרחה המשפטי של המוכר בקשר לתהליך זה הסתכם ב-45,277 דולר, מתוכם כ-15,000 דולר שהסכמנו לשלם במעמד הקלוזינג.
- 286 Atlantic Avenue LLC קבלה משכנתא מג'נסיס קפיטל. שעבוד המשכנתא היה על כל הנכס שלנו, שכלל את גם את השטח המוחזר למוכר.
- היתה לי שיחת ועידה עם כמה מהשחקנים הגדולים בג'נסיס קפיטל, המלווה שלנו, כולל ג'ון דיי, מנהל ג'נסיס קפיטל, והם הבטיחו לי שהם יעשו כל שביכולתם כדי לקבל את שחרור השטח המוחזר בהקדם האפשרי. הם העריכו אז שזה ייקח כשבועיים.
- ג'נסיס שינו במהירות את דעתם ואמרו שכדי לשחרר את המגרש הם יצטרכו חוות דעת לפיה

החזרת ה-112 מ"ר מותרת וזה לא ישפיע על השעבוד שלהם.

- הצענו להם להשתמש ב-Greenberg Traurig, LLP. נאמר לנו על ידי ג'נסיס שהם התקשרו אליהם ונאמר להם שיש ניגוד עניינים ולכן עליהם לשכור עורך דין חדש.
- על מנת להמשיך ג'נסיס קפיטל דרש מאיתנו לשלם 15,000 דולר ריטיינר (שכר טרחה) למשרד עורכי הדין שלהם, שגם אותו שילמנו.
- כחלק מהתהליך, מסיבות שאיננו מבינים עד הסוף, על מנת לשחרר את המשכנתא מהשטח המוחזר, ג'נסיס קפיטל דרש מאיתנו לפרוע חזרה 72,000 דולר מקרן המשכנתא.
- השקענו זמן סביר על מנת לנסות לעקוף את זה, אבל בסופו של דבר החלטנו שדרך הפעולה הטובה ביותר היא לשלם את ה-72,000\$ כדי לקבל את שחרור השטח המוחזר בהקדם האפשרי.
- ב-9 ביוני 2020, שילמנו את 72,000 הדולר לג'נסיס קפיטל כדי להפחית את קרן המשכנתא.
- בינתיים נכנס לתמונה המלווה שהעניק הלוואה למוכר ורשם משכנתא על רכוש המוכר. מאחר שרכוש המוכר עמד לגדול בגודלו עם קבלת השטח המוחזר, נדרש שגם השעבוד שרשם המלווה של המוכר על המגרש. כתוצאה מכך, נדרשה ההסכמה להעברת החלק המוחזר למלווה על ידי המלווה של המוכר ומסמכים מסויימים נוספים היו צריכים להיות מוכנים וחתומים על ידי המוכר והמלווה של המוכר.
- חלפו כתשעה (9) חודשים מהרגע שגיבשנו את המסמכים הרבים הנדרשים להעברת החלק המוחזר למוכר עד שהמסמכים האמורים הושלמו סופית וההעברה הושלמה רשמית. הפריצה הפתאומית של מגיפת הקורונה בעיצומה של העסקה בהחלט עיכבה את התהליך מכיוון שלעיתים קרובות היה קשה להשיג מספר צדדים המעורבים בעסקה, וגם כאשר הם הושגו, היה צורך לעיתים קרובות בפולואו-אפים מרובים כדי להבטיח שהצדדים יעשו מה שהיה צריך להיעשות. כך למשל בשלב מסוים, אחד מעורכי הדין המייצגים את המוכר יצא לחופשה ועורכת הדין השניה המעורבת בעסקה הודתה כי לא עקבה אחר הודעות הדואר האלקטרוני במהלך החודשים הקודמים ואין לה גישה למיילים השייכים לעורך הדין שיצא לחופשה. למרות האתגרים הללו, העברת החלק המוחזר למוכר נסגרה לבסוף באופן רשמי ב-3 לנובמבר 2020.
- כתנאי לכך שהמוכר והמלווה שלו יסכימו לשתף איתנו פעולה בנוגע להעברת החלק המוחזר, הסכמנו לשלם לכל הצדדים את שכר הטרחה ואת עלויות העברת הבעלות. בשל האופי המסובך של העסקה, כמו גם מסגרת הזמן הארוכה לביצוע העסקה, נגרמו לנו הוצאות משפט ועלויות העברת בעלות בסך של יותר מ-\$120,000.
- בינתיים, בוחן חדש הוקצה לפרויקט שלנו מטעם מחלקת הבינוי. כפי שאופייני כאשר בוחן חדש מוקצה לפרויקט, הבוחן בוחן את התוכניות שהוגשו מאפס, ומעלה התנגדויות. הפרויקט שלנו לא היה שונה. במהלך החודשים הבאים, הבוחן החדש בדק את התוכניות המתקנות שלנו המשקפות את המגרש ששונה בגודלו, העלה מספר קטן של התנגדויות המועלות לעתים קרובות, ואת כולן הצלחנו להסיר.
- הגשנו למחלקת הבינוי טופס CCD1 שהוא בקשה לקבל פסק דין בכתב ממחלקת הבינוי לפיו קוד הבנייה מאפשר את הבנייה המוצעת שלנו של תומכה (cantilever) מעל נכסי המוכר.
- בנובמבר 2021, קיבלנו מכתב מעורכת דין המייצגת את המוכר, המבקש מאיתנו לספק למוכר את תוכניות הבנייה שהגשנו למחלקת הבינוי וכי ללקוח שלה יש זכות לעיין בתוכניות האמורות ולהגיב עליהן. ציינו בפני עורכת דינו של המוכר כי סיפקנו למוכר עותק של התוכניות שלנו למעלה משנתיים (2) שנים קודם לכן, שהמוכר לא הביע התנגדות אליה באותה עת, ובעצם כך ההזדמנות

למוכר לעיין ולהגיב בנושא התוכניות חלפה מזמן.

- עורכת דינו של המוכר עדיין התעקשה שהלקוח שלה זכאי לעיין בתוכניות שלנו ולהגיב עליהן. החלטנו שלמרות שאנו יכולים להתעלם מהמוכר ולנקוט בעמדה שהוא מוותר על כל זכות שיש לו להגיב על התוכניות שלנו, הדרך הטובה ביותר לפעול היא לשתף פעולה עם המוכר. זאת גם לאור העובדה שבבעלותו שני (2) הבניינים הצמודים לאתר שלנו וללא ספק יהיה צורך בשיתוף הפעולה שלו כדי שתהליך הבנייה יתנהל בצורה חלקה.

- המוכר העלה חשש כי עקב מצב הקרקע מתחת לאתר, בניינו יושפעו לרעה מהבנייה המוצעת שלנו. אמנם לא הסכמנו עם הקביעה האמורה, אך שכרנו מהנדס לאסוף קידוחי אדמה חדשים באתר כדי לאפשר לנו להעריך את מצב הקרקע ולטפל בחששותיו של המוכר.
- בינתיים, מחלקת הבינוי התעקשה שנשיג מכתב ממחלקת הכבאות של העיר ניו יורק, המאשר שלתכניות השונות שלנו לא תהיה השפעה על דו"ח ניתוח הסכנה לשריפה שבוצע עבור התוכניות המקוריות. ההתעקשות הזו באה למרות שמחלקת הבינוי קבעה בעבר שמכתב כזה ממכבי האש לא היה נדרש. למרות זאת, פנינו למכבי האש ולאחרונה קיבלנו את המכתב הקובע כי ניתוח השריפות הקיים חל לגבי התוכניות המתוקנות.
- במהלך השבוע האחרון, קיבלנו את הממצאים הראשוניים של המהנדס לקידוח הקרקע, שנראה כי הם מאשרים, כפי שהאמנו לאורך כל הדרך, כי הקרקע באתר חזקה מספיק כדי לתמוך בבניין המוצע שלנו ובבניינים הקיימים של המוכר. כרגע מהנדס המבנים שלנו מטפל בהכנת דו"ח שיימסר ליועץ המשפטי של המוכר המציין שהתנאים באתר מספיקים כדי לתמוך בתכנון המוצע שלנו. יש לקוות בכך כדי לספק את המוכר ולגרום לו לחזור בו מדאגתו.
- להלן השלבים הנוותרים שיש לנקוט על מנת להתחיל בבניית הפרויקט שלנו עם כל שש הקומות כולל התומכה:
  - השגת אישור ממחלקת הבינוי של טופס CCD1 שנשלח בקשר לתומכה (Cantilever) המוצע שלנו על נכסי המוכר. ג'ף אקרמן נמצא בקשר קבוע עם מחלקת הבינוי כדי לעקוב אחר כך.
  - ברגע שנקבל אישור ל-CCD1, עלינו להגיש אותו לבוחן ולבקש אישור מלא של התוכניות המוצעות שלנו הכוללות בניין חדש עם קומה חמישית ושישית.
  - מהנדס המבנים שלנו ישלים את הדו"ח שלו שיקבע שהתנאים באתר מספיקים כדי לתמוך בתכנון המוצע שלנו. עם קבלתם, נגיש אותו למוכר, אשר בתקווה, בשלב זה, יחזור בו מדאגתו לגבי התוכניות שלנו.
- אם תזדקק להסבר או ברצונך לדון בחלק כלשהו של מזכר זה, אל תהסס לפנות אלי בטלפון XXXXXXX. אם תמצא שזה עשוי להועיל, אני אשמח לתאם פגישה איתך, אני ועם האדריכל, ג'ף אקרמן. אני מצפה לשמוע ממך.

בכבוד רב,

מויש

## נספח ב

### נספח פרטי חשבון בנק

#### משקיע יקר,

להלן פרטי חשבון הבנק להעברת הכסף עבור השקעתך/הלוואתך, חשוב מאוד לציין בהעברה את השם המדויק של החשבון. את אישור ההעברה יש לשלוח למנהל תיק הלקוחות שלך.

#### פרטי חשבון להעברת קרן ההשקעה/הלוואה בלבד

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| שם ח-נ עברית      | פרנסה בסד 74 בע"מ            |
| שם ח-נ אנגלית     | PARNASA BASAD 74 LTD         |
| שם הבנק           | דיסקונט                      |
| מס' זהב להעברת שו | IL29-0111-5900-0013-6647-822 |
| מס' ח-נ להעברת שו | 0136647822                   |
| מס' זהב להעברת \$ | -----                        |
| מס' ח-נ להעברת \$ | 0136647822                   |
| מס' הבנק          | 11                           |
| שם הסניף          | מרכז ירושלים                 |
| מס' הסניף         | 159                          |
| כתובת הסניף       | יפו 103 ירושלים              |
| מס' סוויפט        | IDBLILITXXX                  |

#### פרטי חשבון להעברת דמי הטיפול בלבד

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| שם ח-נ עברית      | פרנסה ניהול בסד בע"מ |
| מס' ח-נ להעברת שו | 404128               |
| שם הבנק           | מזרחי טפחות          |
| מס' הבנק          | 20                   |
| שם הסניף          | מרכז עסקים בני ברק   |
| מס' הסניף         | 430                  |

בכל שאלה, ניתן לפנות למנהל תיקי הלקוחות שלך. להלן מספרים נוספים לנוחיותך:

|                                            |                                                 |                                                  |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>קשרי משקיעים :</b><br><b>02-5476472</b> | <b>כספים:</b><br><b>02-5477555 / 02-5478143</b> | <b>משפטי:</b><br><b>058-4223080 / 02-5476476</b> |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|

## נספח ג'

### היתר עיסקא

היתר עיסקא שנערך בין החברות בקבוצת בסדנו, כולל החברות הפרטיות והציבוריות הישראליות, והחברות הפרטיות והציבוריות האמריקאיות, [להלן צד א'] ובין \_\_\_\_\_ [להלן צד ב'].

הסכם זה יחול בין במקרה שצד א' יהיה הנותן וצד ב' המקבל וכן במקרה שצד ב' יהיה הנותן וצד א' המקבל.

מוסכם בזה, שכל הכספים שיתן הנותן למקבל או יתנו אחרים עבורו יהיו בתורת עיסקא כתיקון חז"ל, וברווחים יתחלקו הנותן והמקבל מחצה על מחצה ובהפסדים ח"ו ישא המקבל שליש והנותן שני שליש. ורשות ביד המקבל לתת לנותן סך מסוים כולל הטבות ומענקים כפי שהוסכם ביניהם. ומותר הרווחים, של המקבל. אם אין די באופן זה לבטל חשש איסור ריבית, הרי העיסקא כולה בתורת פקדון ביד המקבל ותהיה עליו אחריות רק כשומר שכר והנותן יקבל שמונים אחוז מהרווחים והמקבל יקבל עשרים אחוז מהרווחים בתורת שכר טירחה, ורשות ביד המקבל לתת לנותן סך כפי שהוסכם ביניהם, כולל הטבות ומענקים שיתן המקבל לנותן, ומותר הרווחים של המקבל.

תנאי הנאמנות בעיסקא הם כפי תיקון מהר"ם ז"ל ואם לא תהיה אפשרות לברר ע"פ תיקון מהר"ם, אזי אם יהיה בזה חשש איסור ריבית, יהיה המקבל נאמן ע"י הצגת ספרי חשבוניות המאושרים ע"י רואה חשבון בפני ביי"ד רבני המוסכם על שני הצדדים, ואם אין לו ספרי חשבוניות, יהיה המקבל נאמן בשבועה, בין על הקרן ובין על הרווחים, ואם א"א להשביעו, יהא נאמן ע"י הצהרה בפני ביי"ד, בצירוף מסמכים המאשרים את הצהרתו.

לצורך העיסקא, מקנה המקבל לנותן חלק בכל עסקיו הקיימים ו/או בעסקים שעתידי הוא לעשות, והיינו בעסקים אשר אפשר לנותן לקנותם ע"פ דין תורה בנתינת הכספים ולחזור ולהקנותם למקבל בקבלת הכספים, ודוקא בעסקים שמותר להתעסק בהם ע"פ דין תורה [להוציא עסקים שיש בהם איסור כגון חשש ריבית או חילול שבת, וכן להוציא עסקים במאכלות אסורות, ולהוציא עסקים שיש בהם חשש חמץ, בכל ימות השנה], [להלן יכוננו עסקים אלה בשם "עסקים הראויים ומתאימים לעיסקא"]. במידה ויתעסק המקבל בכספים שניתנו לו מהנותן בדבר שאינו עיסקא בדין [וכן במקרה של התחייבויות המקבל לנותן] יקנה המקבל לנותן חלק בשאר עסקיו הראויים ומתאימים לעיסקא או חלק בדירתו הפרטית [או בדירה אחרת שיש לו יפוי כח להקנות בה חלק לצורך עיסקא] וחלק זה יהיה העיסקא לפי התנאים המבוארים לעיל.

גם במקרה שהעיסקא תהיה מכירה בהקפה או נתינת שירות או פעולה בהקפה ויהיה בה חשש איסור ריבית, יהא החוב הזה בתורת עיסקא ביד המתחייב, והיינו שתמורת החוב יקנה המתחייב למוכר או לנותן השירות חלק בשאר עסקיו הראויים ומתאימים לעיסקא או בדירתו הפרטית.

כל הקניינים הנ"ל יעשו בקנין המועיל ע"פ דין תורה [והיינו בקנין כסף באופן ישיר בין המקבל לנותן או באופן של דין ערב, או בהנאת מלוה או בקנין סודר אשר יסדיר מקבל העיסקא].

מוסכם בזה בין הצדדים שכל נכס שיהיה שייך למקבל העיסקא והוקנה על ידו לנותן העיסקא לצורך העיסקא, אין לאחד הצדדים כח לכופ את הצד השני להחזירו למקבל העיסקא.

כל תשלום או הטבה אשר יתן מקבל העיסקא לנותן העיסקא גם לפני ההתעסקות יהיו נחשבים כתשלום על חשבון באופן המותר.

וכן כל קבלת אחריות, שעבודים, משכונות, ערבויות וכו' יהיו רק באופן התואם את העיסקא מצד הלכות ריבית, ומוסכם בזה בין הצדדים שכל לשונות הלואה וריבית וכו"ב הנזכרים בהסכמים שבין המקבל לבין הנותן, בטלים, אלא כל עסקי הכספים הם אך ורק ע"פ ההסכם הזה. הסכם זה מבטל כל הסכם אחר בין הצדדים הנ"ל לגבי הכספים וההתחייבויות הנ"ל בין אם נעשה ההסכם האחר לפני חתימת חוזה זה או אחריו.

ומוסכם בין הצדדים שגם אם לא יבין נותן העיסקא או מקבל העיסקא את ענין העיסקא אע"כ יהיו כל ענייני הכספים כפופים להסכם זה.

מוסכם בזה בין הצדדים שכל השאלות ההלכתיות הנוגעות להיתר עיסקא זה יוכרעו בבית דין מוסכם על שני הצדדים.

הסכם זה מחייב גם בחוקי המדינה ומוסכם בין הצדדים ששום טענה לא תוכל לבטל הסכם זה, לא בבי"ד של תורה ולא בערכאות.

כל זה נעשה ונגמר על דעת הצדדים בקנין גמור ושלם, בדין תורה ובתיקון חז"ל דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי בביטול מודעות.

והכל שריר וקיים

ובאנו על החתום היום יום

חתימה

חתימה

תאריך

## הסבר להיתר עיסקא

חברת בסדנו חותרת למצוינות ומושלמות בתחומי פעילותה בכל המישורים, הן במישור המקצועי, הטכנולוגי, המשפטי, והפיננסי. וודאי שבתחום ההלכתי, כחברה (היחידה בגודלה המתעסקת בהשקעות ומיזמים) שהנהלתה חרדית, ומרבית משקיעיה הם אנשים שהתורה וההלכה הם נר לרגלם, קיבלה על עצמה סטנדרטים גבוהים בעמידה בדרישות ההלכה ללא פשרות ועיגול קצוות למיניהם.

אחד מהאיסורים שהחברה נדרשת להקפיד בהם הוא איסור ריבית החמור. ומכיון שחלק מההשקעות בחברה וגיוסי ההון בנויים על הלוואות או עכ"פ השקעות שבהם החברה מקבלת אחריות הפסד חלקית או מושלמת שמהווה ריבית עפ"י ההלכה. נדרשים נציגי החברה והמשקיעים לחתום על היתר עיסקא שהוא הופך את ההלוואה להשקעה המותרת עפ"י ההלכה. ומכיון שלהרבה פוסקים נדרשים הצדדים החותמים להבין את עיקר ענין היתר עיסקא, ע"מ שיהיה דבר אמיתי ומחייב (גם מבחינה משפטית) ולא הערמה בעלמא. ננסה להבהיר בשורות אלו את עיקר ענין ההיתר שבלעדיו אין אפשרות להינצל מאיסור ריבית החמור בעיסקאות הנ"ל כמו בשאר ההלוואות הבנקאיות וכו'.

כשאדם רוצה להקים עסק והוא נצרך למימון הנדרש לתפעול העסק קיימות בפניו שתי אפשרויות: א. הלוואה. ב. השקעה או עיסקא כלשון חז"ל. ההלוואה בריבית אסורה מן התורה, וההשקעה מותרת לכתחילה.

ההבדל בין הלוואה לעיסקא בנוי על שני אלמנטים:

בהלוואה הלווה לוקח על עצמו כל אחריות ההפסד במידה והעסק יקרוס עדיין מוטל עליו לשלם את ההלוואה בשלמותה, ואי"ז מענינו של המלווה הפסד העסק, משא"כ בעיסקא אשר בו עדיין הכסף שייד למלווה וההפסד הוא הפסד שלו (אא"כ הלווה פשע בניהול העסק).

בהלוואה מובטח למלווה ריבית קבועה (בדרי"כ אחוזים נמוכים) אשר אין לה קשר להצלחת העסק, משא"כ בעיסקא אשר בו המלווה והלווה חולקים ברווחים (לפי היחס שנקבע) לפי מידת הצלחת העסק. וכאמור התורה אסרה קבלת הריבית שבו אני מפיק מכספי את אחוזי הריבית, ללא קשר להצלחה או הפסד, והתירה את ההשקעה אשר בה אני מלווה את המשקיע לאורך כל דרך העיסקא ואני שותף איתו ברווחים.

כבר בזמן חז"ל היה מצב שבו אנשים חששו על כספם ופחדו להשקיע בעיסקאות שיכולים להפסיד את כל הקרן. כדי לתקן מצב זה הציעו חז"ל מתווה עיסקא הבנוי על חצי מלווה וחצי פיקדון ועי"ז המלווה והלווה שותפים בין ברווחים ובין בהפסדים (מלבד דמי עמלו ומזונו מינימלי שמקבל הלווה) בכך נוצר תמחיל של סיכון מול סיכוי בכך שהמלווה והלווה סופגים כ"א חצי מההפסדים ועי"ז נשמר לפחות חלק מכסף ההשקעה.

בתקופות מאוחרות יותר בזמן וועד ד' ארצות, כשהתפתחו הירידים והיהודים התחילו לסחור בינם לבין עצמם, (בימי הביניים היהודים התפרנסו בעיקר מהלוואות בריבית לגויים), היה צורך גדול בהלוואות כספים לצורך מסחר עם מתן ריבית ושמירה על ערך הקרן, כדי לתקן ענין זה הציע המהר"ם מקוזמיר בוועד ד' ארצות שבלובלין את ההיתר עיסקא שעיקרו בנוי על הסכם שיש בו שני מעגלים, המעגל הראשון הוא העיסקא שבו מתחייבים שני הצדדים לחלוק בשווה הן ברווחים והן בספיגת ההפסד (ויעוד תוספת דמי עמלו ומזונו ללווה) כתקנת חז"ל, (יש הת"ע הבנויים על פיקדון גמור שבו המשקיע סופג את כל ההפסד), וזהו ההסכם העיקרי.

המעגל השני בהסכם שהוא בנוי על בסיס הלוואה שבו אנחנו מייצרים מנגנון המקשה על קבלת ההפסד או מניעת הרווח שיש במעגל הראשון, ולכך מתחייב מקבל העיסקא להציג הוכחות ברורות שהעסק הפסיד שלא באשמתו (כמו שבועה כלפי הרווח ועדים כלפי ההפסד), ואם לא יצליח בכך יצטרך לשלם את מלוא הסכום המסוכס ולספוג את אחריות ההפסד, בתמורה לכך מתחייב נותן העיסקא להסתפק "בדמי התפשרות" של אחוזים נמוכים מתוך דמי העיסקא המגיעים לו לפי המעגל הראשון, ובכך מקבל הוא רווח אחוזים פחותים מהחצי המגיע לו, ומצד שני נמנע מהפסדים של הקרן, כשכל זה הוא מקבל (גם אם בפועל היה הפסד או נמנע רווח) כל עוד לא הצליח המקבל להוכיח על ההפסד או מניעת הרווח כמסוכס.

כדי לחדד את הדברים נקדים כי בכל מערכות החיים ביחס בין האדם לזולתו, כמו שכן שותף, בן זוג, ואפי' עיסקא קיימים דינים שלמים בהלכה ובשו"ע המסדירים את היחסים ביניהם כמו הלכות שותפים שכנים ועוד. ואפי' מסכת שלימה (כתובות) שמרביתה עוסקת בחיובים ובזכויות של בן זוג א' כלפי השני, ואעפ"כ אין ספק שהלכות אלו נקבעו כדי ליצור מסגרת של מחויבות הצדדים או במקרי חיכוכים שאנחנו צריכים לקבוע גבולות של הזכויות והחובות של כ"א כלפי עמיתו, אבל וודאי שהמצב האופטימלי הוא יחסים הבנויים על הבנה הדדית שבו כ"א פועל לפי יכולתו וההסדרים ביניהם נקבעים לפי התכונות הייחודיים והספציפיים של כ"א, ולפי הנתונים הקיימים לבנין ביתם או עסקם המשותף, (וכי במקרה שלאשה יקשה לכבס או לבשל יהיה אסור לה להביא עוזרת או מבשלת בהסכמת הבעל) וה"ה בשכנים שותפים וכו' שוודאי שההבנה וההסכמים ביניהם עדיפה עשרת מונים על הדינים הקבועים בשו"ע, וודאי שמערכת יחסים הבנויים רק על חוקי השו"ע עליה נאמר לא חרבה ירושלים אלא על שהעמידו דבריהם על דין תורה. על בסיס זה מובן כי האדם שיש לו שותפות או עיסקא עם חבירו זכאי לדרוש לפני תחילת ההתקשרות ביניהם רמת בירור מקסימלית מעבר להלכה שבה קובעים שניהם כי אין השותף נאמן בהפסד או באי רווח כ"א בעדים או בשבועה או בירור אחר, ובאותה מידה יכולים גם שניהם להחליט בתחילת ההתקשרות על קביעת התפשרות מוסכמת בתביעותיהם כשקשה לברר לפי מידת הבירור שקבעו לעצמם.

על דרך זה בנוי ההית"ע אחרי אשר מקבלים שני הצדדים את ההסכמה שהם שותפים ברווח וההפסד, והרווחים יהיו מתוך רווחי הקרן בלבד, מתחייב מקבל העיסקא (החברה) על עצמו להוכיח את ההפסד (בד"כ בעדים) או את אי הרווח (בשבועה) וכל עוד שלא הוכיח כנ"ל הוא מתחייב לספוג באחריות ההפסד ולשלם את כל הרווחים האמורים, בתמורה לכך מתחייב המשקיע לשלם "דמי התפטרות" שהם בד"כ רוב הרווחים ולהסתפק באחוזי רווח מועטים שינתנו בכל מצב כל עוד שלא הוכח ההפסד או אי הרווח כנ"ל, ובכך מתפשרים הם על אחוזי רווח מועטים מחד גיסא ועל קבלת אחריות ההפסד ואי הרווח מאידך גיסא, וזהו בד"כ החוזה הרגיל. יש לציין כי חובת ההוכחה צריכה להיות סבירה ואפשרית שאל"כ אין תוקף להית"ע, ובכל מקרה רשאית החברה אם תוכל להוכיח ולהפטר מההפסד או אי הרווח, (ברוב הפעמים החברה סופגת חלק מההפסד גם אחרי השבועה והבירור) אך ברוב רובם של המקרים החברה תמנע מכך הן משום הקושי (בהשגת עדים ובעצם השבועה ולפעמים גם אין ודאות גמורה), והן משום שע"י כך תאבד החברה את אמינותה, אך היא אינה מחויבת בכך, קיצורו של דבר ההית"ע הוא החוזה העיקרי המחייב והחוזה הנוסף הוא הבנות "מתחת לשולחן" עם אמצעי אכיפה של חובת ההוכחה, זהו עיקר ההית"ע. מובן שבמשך השנים נוספו בו שינויים והוספות ע"מ לתת תוקף להית"ע (גם מבחינה משפטית), ולענות על צרכים מסוימים שהתעוררו במרוצת השנים.

חשוב להדגיש כי עיקרון זה של הית"ע שווה בכל חברות ההשקעות והבנקים המבצעים עיסקאות שיש בהם חשש ריבית, היתרון שיש לחברת בסדנו בהיותה חברה חרדית שראשיה ומשקיעיה מקפידים על קלה כחמורה שהם מקבלים את ההית"ע בגמירות דעת שלימה מתוך הציות לדין תורה בלבד, מה שא"א לומר על המוסדות הפיננסיים שבהנהלה חילונית שיש בהם חששות של הערמה וחוסר גמירות דעת בכך שיש במערכת המשפטית הרואים בהית"ע מסמך דתי פיקטיבי ר"ל, אשר בגלל זה דרשו כמה מגדולי הפוסקים לעגן את ההית"ע כמסמך משפטי מחייב, כמו"כ כאשר חברות מבטיחה תשואה ואחוזים גבוהים באופן ודאי הרי מלבד הסיכון הגבוה הכרוך בהם הרי הם מנטרלים את כל ההית"ע, שהרי לא שייך להתפשר על סכום רווחים שיקבל מקבל העיסקא כשבלא"ה גם לפני ההתפטרות הוא מקבל סכום דומה, כך כשבעסקאות אלו יכולים להגיע לידי איסור ריבית (אם יקבלו את הקרן כמובטח...), משא"כ בחברת בסדנו שלעולם לא תתחייב החברה באופן וודאי על סכום מסוים של רווחים (כ"א צפי רווחים עתידי אך לא מחייב), אם כי בסיעתא דשמיא זכו הרבה ממיזמי החברה בהצלחות גדולות דבר שזיכה את המשקיעים באחוזים גבוהים, אך זאת ללא התחייבות החברה, גם כשהחברה לוקחת הלוואה ומבטיחה אחוזים בתור דמי התפטרות לפי ההית"ע הוא תמיד אחוזים סבירים (אם כי נאים ביחס לשוק) אשר אין מערערים את תוקף ההית"ע.

החברה גם בהוראות רבניה מקפידה שלא לסמוך רק על ההית"ע הכללי הנמצא במשרדי החברה, כ"א לחתום בכל עיסקא נציג החברה והמשקיע בהית"ע פרטי המחייב את הצדדים בגמירות דעת שלימה, וזאת אף בעיסקאות שעל פניו אין בהם חשש ריבית כדי שלא לבוא ח"ו לידי מכשול באיסור ריבית חמור, (במקרה כזה יחול ההית"ע רק אם יש כאן איסור ריבית). ובנוסף לכך גובה החברה דמי רישום מינימליים שהם דמי עמלו ומזונו הנצרכים מבחינה הלכתית, כמו"כ מקפידה החברה בכל המיזמים שהיא מפעילה שלא יבואו לידי חששות באיסורי שבת ושאר איסורים.

## נספח 7

העתק פורמט נוסף לדוגמא  
של הסכם הלוואה

עמודים 75 עד 85

הסכם הלוואה

שנערך ונחתם בבני ברק ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, 202\_\_\_\_, ב \_\_\_\_\_, תשפ"\_\_\_\_  
 [יש להקפיד על צירוף העתק תעודת זהות וספח עדכני לכל הסכם]

בין:

פרנסה בסד 74 בע"מ

ח.פ. 51-532133-9

מרחוב זיבוטינסקי 9, בני ברק

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

מר / גב' \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_

מכתובת: \_\_\_\_\_

נייח: \_\_\_\_\_, נייך: \_\_\_\_\_

אי-מייל: \_\_\_\_\_

פרטי חשבון בנק:

שם הבנק: \_\_\_\_\_

מספר הסניף: \_\_\_\_\_, מס' החשבון: \_\_\_\_\_

חשבון ע"ש: \_\_\_\_\_

(להלן: "המלווה")

מצד שני;

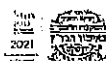
(החברה והמלווה יקראו להלן, כל אחד לחוד: "צד", וביחד: "הצדדים")

**הואיל** והחברה הינה חברה פרטית אשר נתאגדה לפי דיני מדינת ישראל;  
**והואיל** והחברה זקוקה לכספים לצורך פעילותה, והמלווה הסכים לתת לחברה הלוואה, בכפוף  
 ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

**BESADNO**  
 Ethical Alternative Investments



729 Ocean Parkway, Brooklyn, NY 11230  
 www.besadno.com | 1-855-759-7283



מגדל הכשרת הישוב | זיבוטינסקי 9, קומה 15 | בני-ברק  
 1800-801-801 | info@besadno.co.il | www.besadno.co.il

המידע המוצג במסמך קבוצת בסדנו אינו מהווה ייעוץ השקעות או המלצה בעניין ביצוע או הימנעות מביצוע עסקה. תחום ההשקעות דורש הבנת הסיכונים ואינו מתאים לכל אדם. ט.ל.ח.

## לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### 1. מבוא

- 1.1 המבוא להסכם זה לרבות כל הנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.2 כותרות הסעיפים הינן לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות של הסכם זה.
- 1.3 הסכם זה לא יפורש במקרה של סתירה, ספק, אי וודאות או דו-משמעות כנגד מנסחו, אלא לפי הכוונה העולה ממנו.
- 1.4 בהסכם זה לשון יחיד כוללת רבים, ולחיפך; לשון מין זכר כוללת מין נקבה, ולחיפך.
- 1.5 בהסכם זה המונחים "לרבות" או "במיוחד" פירושים: "לרבות", אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, או, לפי העניין, "במיוחד" אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.
- 1.6 בהסכם זה, בכל מקרה בו צוין כי בכוונת החברה לפעול בצורה כלשהי, מובהר ומוסכם כי החברה תעשה כמיטב יכולתה לפעול באותה דרך, אך היא רשאית לעשות שינויים ו/או לא לפעול באותה דרך בהתאם לשיקולים עסקיים של החברה.
- 1.7 בהסכם זה, בכל מקרה בו רשאית החברה לבצע פעולה כלשהי על פי הסכם זה אין היא חייבת לבצעה.

### 2. פרטי ההלוואה

- 2.1 בחתימתו על הסכם זה, המלווה מתחייב באופן בלתי חוזר להעמיד לחברה הלוואה בסך של ש"ח (להלן: "קרן ההלוואה" או "ההלוואה"). ההלוואה לא תהא צמודה למדד ו/או לכל רכיב הצמדה אחר. מובהר בזאת, כי לסכום קרן ההלוואה יש השפעה על שיעור הריבית לה יהיה זכאי המלווה במפורט ב"נספח תנאי הריבית" המצ"ב בנספח א' להסכם זה.
  - 2.2 בכפוף לזכות החברה לבצע פדיון מוקדם (כאמור בסעיף 5 להלן), ההלוואה ניתנת לתקופה של ( ) חודשים ממועד קבלתה בפועל על ידי החברה (להלן: "תקופת ההלוואה"). מובהר בזאת, כי לאורך תקופת ההלוואה יש השפעה על שיעור הריבית לה יהיה זכאי המלווה במפורט ב"נספח תנאי הריבית" המצ"ב בנספח א' להסכם זה. מובהר בזאת כי לא יחתם הסכם ההלוואה של פחות מ- 24 חודשים (מבלי לפגוע בזכות המלווה לתת לחברה הודעה מוקדמת לפירעון ההלוואה, כאמור בסעיף 2.7 להלן).
  - 2.3 מובהר בזאת, כי החברה תהיה רשאית להאריך את ההלוואה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לתקופה של עד שלושה (3) חודשים ממועד תום תקופת ההלוואה המקורית (להלן: "התקופה הנוספת"). והמלווה יהיה זכאי לריבית היחסית בגין התקופה הנוספת כפי שתהיה בפועל, בהתאם לתנאי הריבית הרלוונטיים החלים לגבי תקופת ההלוואה המקורית.
  - 2.4 בגין העמדת ההלוואה יהא המלווה זכאי לריבית בהתאם למפורט ב"נספח תנאי הריבית" המצ"ב בנספח א' להסכם זה.
  - 2.5 הקרן תוחזר בסוף תקופת ההלוואה. הריבית השנתית בגין ההלוואה תשולם בחישוב יחסי עד לתום כל רבעון קלנדרי, ותשולם בתשלומים רבעוניים במועד שהינו 15 לחודש שלאחר תום כל רבעון קלנדרי. ריבית הבונוס תשולם בסוף תקופת ההלוואה.
- על אף האמור לעיל בסעיף זה, המלווה רשאי לבחור במעמד חתימת ההסכם, באמצעות סימונו בסוף סעיף זה את בחירתו בכך, באפשרות של ויתור על תשלומי ריביות רבעוניות כך שגם הריבית הבסיסית תשולם ביחד עם ריבית הבונוס בסוף תקופת ההלוואה.

מובהר בזאת, כי גם במקרה שהמלווה בוחר באפשרות זו, לא מדובר בריבית דריבית ותשלומי הריבית הנדחית לא ישאו בעצמם ריבית אלא אך ורק קרן ההלוואה תזכה את המלווה בריבית והמלווה מאשר את הסכמתו לכך.

**משקיע שבוחר באפשרות של תשלומי ריבית הבסיס רק בתום תקופת ההלוואה, נדרש**

#### **לסמן ב-X תיבה זו.**

2.6 בנוסף לקרן ההלוואה, בחתימתו על הסכם זה, מתחייב המלווה לשלם לחברה דמי רישום והשתתפות בהוצאות בסך של 950 ₪, כולל מע"מ (להלן: **"דמי רישום"**). דמי רישום אלה כוללים גם את דמי ההתעסקות ההלכתיים. מובהר בזאת, כי דמי הרישום אינם חלק מקרן ההלוואה.

2.7 על אף האמור בסעיף 2.2 לעיל, המלווה יהיה רשאי להודיע לחברה בכתב על פירעון מוקדם של ההלוואה במועד שלא יפחת מ-90 יום קודם לתום כל שנת הלוואה מלאה (להלן: **"הודעת פירעון מוקדם"**). במקרה שמומשה זכות המלווה לפירעון מוקדם, הוא יהיה זכאי לשיעור הריבית המתאים למשך התקופה בפועל, כמפורט בנספח א'.

על אף האמור לעיל בסעיף זה, המלווה רשאי להחליט במעמד חתימת ההסכם, באמצעות **סימונו בסוף סעיף זה את בחירתו בכך**, באפשרות של ויתור **מראש ובאופן מוחלט** על כל זכות לפירעון מוקדם של ההלוואה, ובתמורה לויתור זה הוא יהיה זכאי לקבל במסגרת תשלומי הריבית הרבעוניים, בנוסף לריבית השנתית כמפורט בנספח א', גם את החלק היחסי של ריבית הבונוס תלויית התקופה כמפורט בנספח א'.

**משקיע שבוחר באפשרות של ויתור על הזכות לפירעון מוקדם, נדרש לסמן ב-X תיבה**

#### **זו.**

2.8 לא יאוחר משלושה ימים לאחר מעמד החתימה על הסכם זה, יעביר המלווה את סכום ההלוואה ודמי הרישום בהעברת זה"ב - IBAN או בהעברה בנקאית רגילה לחשבון הבנק שפרטיו כמפורט ב- **"נספח פרטי חשבון הבנק"**, המצ"ב **בנספח ב'** להסכם זה.

2.9 לחלופין, רשאי המלווה, למסור לחברה לא יאוחר ממעמד החתימה על הסכם זה, 2 שיקים מזומנים לפקודת המוטב המפורט בנספח ב', אחד על סך סכום ההלוואה, והשני על סך דמי הרישום (להלן: **"השיקים"**). במידה ותשלום סכום ההלוואה מתבצע בשיק מזומן, תתחיל תקופת ההלוואה וחישוב הריבית בגינה במועד שהינו 5 ימים לאחר מסירת השיק לחברה.

2.10 ככל שהשיק עבור סכום ההלוואה לא יפרע או ככל שסכום ההלוואה לא יתקבל באמצעות העברה בנקאית כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא, יתבטל הסכם זה ולא יהיה לו כל תוקף.

2.11 החברה תנהל פנקס של מלווים (**"פנקס המלווים"**), שבו יפורטו שמותיהם וכתובותיהם של כל המלווים, סכום ההלוואה ותנאיה.

### **3. הצהרות ומצגי החברה**

החברה מצהירה ומאשרת בזאת, כדלקמן:

3.1 כי לצורך מימון פעילות החברה, ובהתאם בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, בכוונתה להציע ללא יותר משלושים וחמישה (35) ניצעים תושבי ישראל במהלך כל תקופה של שניים-עשר (12) חודשים עוקבים, וכן למשקיעים תושבי חוץ, לתת הלוואות לחברה בתאם לתנאי והוראות הסכם זה.

3.2 כי אין מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי מסמכי ההתאגדות שלה, להתקשרותה בהסכם זה ולקיום התחייבויותיה על פיו, וכי התקשרותה בהסכם זה וקיום התחייבויותיה על פיו אינם מהווים הפרת התחייבות שלה כלפי צד שלישי כלשהו.

#### 4. הצהרות ומצגי המלווה

המלווה מצהיר ומאשר, כדלקמן:

- 4.1 כי ערך, או כי ניתנה לו אפשרות לערוך, את כל הבדיקות הנחוצות לו לצורך התקשרותו בהסכם זה, כי נפגש עם נציג של החברה וקיבל מהחברה ו/או מנציגיה את מלוא הפרטים והנתונים המהותיים והרלוונטיים הנחוצים לו לצורך קבלת החלטה מושכלת באשר להתקשרותו בהסכם זה ולהעמדת הלואה לחברה.
- 4.2 כי אין מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם, ולמלווה שהוא תאגיד - ו/או על פי מסמכי ההתאגדות שלו, להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו, וכי התקשרותו בהסכם זה וקיום התחייבויותיו על פיו אינם מהווים הפרת התחייבות שלו כלפי צד שלישי כלשהו.
- 4.3 לגבי מלווה שהוא תאגיד - כי התאגיד קיבל את כל ההסכמות, ההסמכות, ההחלטות והאישורים הדרושים על פי כל דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי מסמכי ההתאגדות שלו, להתקשרותו בהסכם זה ולביצועו.

#### 5. פדיון מוקדם

- 5.1 על אף כל האמור אחרת בהסכם זה, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ומכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לבצע פדיון מוקדם של ההלוואה (להלן: "**הפדיון המוקדם**"), אך רק לאחר חלוף שלושים (30) ימים ממועד העמדת ההלוואה.
- 5.2 החליטה החברה לבצע פדיון מוקדם של ההלוואה, תעביר החברה סכום השווה לקרן ההלוואה בתוספת מלוא הריבית היחסית, שנצברה בגינה על פי תנאי הסכם זה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (להלן: "**סכום הפדיון המוקדם**") למלווה, בשיק לפקודת המלווה או בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של המלווה, לפי החלטתו הבלעדית של החברה, בתוך תשעים (90) ימי עסקים ממועד קבלת ההחלטה כאמור.
- 5.3 עם ביצוע ההעברה בפועל למלווה של סכום הפדיון המוקדם, יראו בחברה כמי שמילאה את כל התחייבויותיה כלפי המלווה ולא תהיה למלווה כל תביעה ו/או טענה כלפי החברה ו/או נושאי המשרה בה ו/או בעלי מניותיה, בקשר עם הסכם זה ו/או העמדת ההלוואה לחברה, כולל בין היתר בקשר עם ביצוע הפדיון המוקדם והמלווה לא יהא זכאי לכל פיצוי ו/או תשלום אחר בקשר עם ההלוואה.

#### 6. ויתור על תביעות ו/או טענות כלפי בעלי מניות, נושאי משרה ועובדים

פרט למתחייבויות החברה ובאי כוחה הנגזרות מכח היתר העיסוק, המלווה מוותר בזאת מראש באופן מלא, סופי ומוחלט על כל זכות ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי בעלי המניות ו/או נושאי המשרה ו/או העובדים בחברה, בגין כל עניין הנובע מהסכם זה ו/או הקשור בו, ומתחייב בזאת, כי לא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי בעלי המניות ו/או נושאי המשרה ו/או העובדים בחברה, בגין חובות ו/או התחייבויות החברה על פי הסכם זה. הצדדים מסכימים ומאשרים כי תנאי זה הינו תנאי יסודי של הסכם זה וכי ללא ויתור והתחייבות מצד המלווה כאמור, החברה לא הייתה מתקשרת בהסכם זה מכלל.

#### 7. מיסים

מובהר בזה ומוסכם על המלווה, כי המלווה יישא בכל המסים החלים על קרן ההלוואה, והריבית בקשר עם קרן ההלוואה בהתאם להוראות כל דין, וכי החברה תהיה רשאית לשלם כל מס שחל בקשר לכך ו/או לנכות כל מס במקור בגין כל סכום שישולם למלווה, אלא אם קיבלו מהמלווה אישור מאת פקיד השומה על פטור מהמיסים האמורים ו/או על שיעור ניכוי מס במקור מופחת. בנוסף, ככל שהמלווה הינו עוסק לצרכי מע"מ, יחול על הריבית מע"מ והמלווה ידרש להוציא לחברה חשבונית מס כדין בגין המע"מ על הריבית.

8. דין וסמכות שיפוט

הצדדים מסכימים ומאשרים, כי על אף כל הוראת ברירת דין אחרת, הדין החל וסמכות השיפוט הבלעדית בקשר עם הסכם זה וכל דבר הנובע ממנו, יהיו כדלקמן:

8.1 על הסכם זה וכל הנובע ממנו יחול אך ורק דין תורה.

8.2 סמכות השיפוט היחודית והבלעדית לגבי הסכם זה וכל עניין הקשור אליו ו/או הנובע ממנו, לרבות פירושו ו/או ביצועו ו/או הפרתו ו/או תוקפו ו/או חוקיותו ו/או ביטולו, נתונה לבית הדין של הרב אשר וייס בירושלים, אשר ידון (בעצמו או ע"י בורר שימונה על ידו) בכל עניין שיובא לפניו אך ורק לפי דין תורה.

8.3 החתימה על הסכם זה מהווה הסכמה וחתימה על שטר בורות.

9. שונות

9.1 הסכם זה על נספחיו יהיו את מכלול ההסכמות בין הצדדים בעניינים המוסדרים בו והם מבטלים כל הסכמה, חוזה, סיכום דיון או זיכרון דברים שנעשה בין הצדדים בכתב או בעל פה, לפני חתימת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל ממועד תחילת הסכם זה. טיוטות קודמות לא תשמשנה לצרכי פרשנות ההסכם.

9.2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כויתור על איזו מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין או כויתור או כהסכמה מצידו לאיזו הפרה או אי קיום תנאי כלשהו אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי או הביטול נעשו במפורש ובכתב.

9.3 כתובות הצדדים לצורך ההסכם הינן כמפורט בהסכם זה. כל הודעה אשר תימסר מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום על פי כתובות אלה ובלבד שקיים אישור מסירה, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה או יום עסקים לאחר המשלוח באמצעות פקסימיליה, ובלבד שקיים אישור מסירה של מכשיר הפקסימיליה השולח.

9.4 הוראות הסכם זה תחייבנה כל אחד מהצדדים, וכוחו יהיה יפה על אף פירוקה של מי מהצדדים, מתן צו להקפאת הליכים לגביו, מתן צו כינוס נכסים קבוע או זמני לגביו, וכל אירוע כיוצא ב, והוא יחייב גם את חליפיו ונמחיו של צד כלשהו במלואו.

9.5 המלווה מסכים לבצע ולספק לחברה כל מסמך נוסף שהחברה תמצא לנכון כי יש צורך בו על מנת לבצע את הוראותיו של הסכם זה.

9.6 ככל שהדבר נדרש, הסכם זה נעשה בכפוף להיתר עיסקא המצ"ב כנספת ג' להסכם זה, ואם לא צורף היתר עיסקא, יהיה ההסכם כפוף להיתר העיסקא הכללי שהחברה חתמה עליו. כל ההתחייבויות של הריביות (כולל ריבית פיגורים), תהיינה בהתאם להלכה בלבד.

9.7 כל הצדדים מסכימים כי יהיו רשאים לשנות הסכם זה לפי צרכים הלכתיים שיתעוררו, תוך השתדלות מירבית שזכויותיהם הממוניות של מי מהצדדים לא תפגענה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המלווה

פרנסה 74/40 בע"מ

ח.פ. 515321339 בע"מ

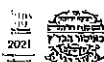
החברה

**נספח א'**

**נספח א'**  
**נספח חשבון הריבית**

כס"ד

| ריבית לארבע שנים | ריבית בונוס |        | ריבית לשלוש שנים | ריבית בונוס |        | ריבית לשנתיים | ריבית בונוס |       | ריבית שנתית | סכום ההלוואה     |            |
|------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------|---------------|-------------|-------|-------------|------------------|------------|
|                  | ממוצע שנתי  | כולל   |                  | ממוצע שנתי  | כולל   |               | ממוצע שנתי  | כולל  |             |                  |            |
| 7.50%            | 30.0%       | 6.00%  | 7.33%            | 22.00%      | 4.00%  | 7.00%         | 14.00%      | 2.00% | 6.00%       | מ- 250,000       | מ- 100,000 |
| 8.25%            | 33.0%       | 9.00%  | 8.00%            | 24.00%      | 6.00%  | 7.50%         | 15.00%      | 3.00% | 6.00%       | מ- 500,000       | מ- 250,001 |
| 9.00%            | 36.0%       | 12.00% | 8.67%            | 26.00%      | 8.00%  | 8.00%         | 16.00%      | 4.00% | 6.00%       | מ- 750,000       | מ- 500,001 |
| 9.75%            | 39.0%       | 15.00% | 9.33%            | 28.00%      | 10.00% | 8.50%         | 17.00%      | 5.00% | 6.00%       | מ- 750,001 ומעלה | מ- 750,001 |

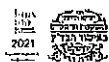


נספח ב'נספח פרטי חשבון הבנק (יש לצרף לפי זהות החברה הלווה)

**BESADNO**  
Ethical Alternative Investments



729 Ocean Parkway, Brooklyn, NY 11230  
www.besadno.com | 1-855-759-7283



מגדל הכשרת הישוב | ז'בוטינסקי 9, קומה 15 | בני-ברק  
www.besadno.co.il | info@besadno.co.il | 1800-801-801

המידע המוצג במסמכי קבוצת בסיסנו אינו מהווה ייעוץ השקעות או המלצה בעניין ביצוע או הימנעות מביצוע עסקה. תחום ההשקעות דורש הבנת הסיכונים ואינו מתאים לכל אדם. ט.ל.ח.

## נספח ב

### נספח פרטי חשבון בנק

#### משקיע יקר,

להלן פרטי חשבון הבנק להעברת הכסף עבור השקעתך/הלוואתך, חשוב מאוד לציין בהעברה את השם המדויק של החשבון. את אישור ההעברה יש לשלוח למנהל תיק הלקוחות שלך.

#### פרטי חשבון להעברת קרן ההשקעה/הלוואה בלבד

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| שם ח-נ עברית       | פרנסה בסד 74 בע"מ            |
| שם ח-נ אנגלית      | PARNASA BASAD 74 LTD         |
| שם הבנק            | דיסקונט                      |
| מס' זהב להעברת ש"ח | IL29-0111-5900-0013-6647-822 |
| מס' ח-נ להעברת ש"ח | 0136647822                   |
| מס' זהב להעברת \$  | -----                        |
| מס' ח-נ להעברת \$  | 0136647822                   |
| מס' הבנק           | 11                           |
| שם הסניף           | מרכז ירושלים                 |
| מס' הסניף          | 159                          |
| כתובת הסניף        | יפו 103 ירושלים              |
| מס' סוויפט         | IDBLILITXXX                  |

#### פרטי חשבון להעברת דמי הטיפול בלבד

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| שם ח-נ עברית       | פרנסה ניהול בסד בע"מ |
| מס' ח-נ להעברת ש"ח | 404128               |
| שם הבנק            | מזרחי טפחות          |
| מס' הבנק           | 20                   |
| שם הסניף           | מרכז עסקים בני ברק   |
| מס' הסניף          | 430                  |

בכל שאלה, ניתן לפנות למנהל תיקי הלקוחות שלך. להלן מספרים נוספים לנוחיותך:

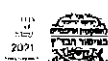
|                                    |                                          |                                           |
|------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>קשרי משקיעים:</b><br>02-5476472 | <b>כספים:</b><br>02-5477555 / 02-5478143 | <b>משפטי:</b><br>058-4223080 / 02-5476476 |
|------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|

**BESADNO**  
Ethical Alternative Investments



729 Ocean Parkway, Brooklyn, NY 11230

www.besadno.com | 1-855-759-7283



מגדל הכשרת הישוב | ד'בוטינסקי 9, קומה 15 | בני-ברק

www.besadno.co.il | info@besadno.co.il | 1800-801-801

המירע המוצג במסמכי קבוצת בסדנו אינו מהווה ייעוץ השקעות או המלצה בענין ביצוע או הימנעות מביצוע עסקה. תחום ההשקעות דורש הכנת הסיכונים ואינו מתאים לכל אדם. ט.ל.ח.

## נספח ג' היתר עיסקא

היתר עיסקא שנערך בין החברות בקבוצת בסדנו, כולל החברות הפרטיות והציבוריות הישראליות, והחברות הפרטיות והציבוריות האמריקאיות, [להלן צד א'] ובין \_\_\_\_\_ [להלן צד ב'].

הסכם זה יחול בין במקרה שצד א' יהיה הנותן וצד ב' המקבל וכן במקרה שצד ב' יהיה הנותן וצד א' המקבל. מוסכם בזה, שכל הכספים שיתן הנותן למקבל או יתנו אחרים עבורו יהיו בתורת עיסקא כתיקון חז"ל, וברוחים יתחלקו הנותן והמקבל מחצה על מחצה ובהפסדים ח"ו ישא המקבל שליש והנותן שני שליש. ורשות ביד המקבל לתת לנותן סך מסוים כולל הטבות ומענקים כפי שהוסכם ביניהם. ומוותר הרווחים, של המקבל. אם אין די באופן זה לבטל חשש איסור ריבית, הרי העיסקא כולה בתורת פקדון ביד המקבל ותהיה עליו אחריות רק כשומר שכן והנותן יקבל שמונים אחוז מהרווחים והמקבל יקבל עשרים אחוז מהרווחים בתורת שכר טירחה, ורשות ביד המקבל לתת לנותן סך כפי שהוסכם ביניהם, כולל הטבות ומענקים שיתן המקבל לנותן, ומוותר הרווחים של המקבל.

נתני הנאמנות בעיסקא הם כפי תיקון מהר"ם ז"ל ואם לא תהיה אפשרות לברר ע"פ תיקון מהר"ם, אזי אם יהיה בזה חשש איסור ריבית, יהיה המקבל נאמן ע"י הצגת ספרי חשבונות המאושרים ע"י רואה חשבון בפני בי"ד רבני המוסכם על שני הצדדים, ואם אין לו ספרי חשבונות, יהיה המקבל נאמן בשבועה, בין על הקרן ובין על הרווחים, ואם אי"א להשביעו, יהא נאמן ע"י הצהרה בפני בי"ד, בצירוף מסמכים המאשרים את הצהרתו.

לצורך העיסקא, מקנה המקבל לנותן חלק בכל עסקיו הקיימים ו/או בעסקים שעתיד הוא לעשות, והיינו בעסקים אשר אפשר לנותן לקנותם ע"פ דין תורה בנתינת הכספים ולחזור ולקנותם למקבל בקבלת הכספים, ודוקא בעסקים שמותר להתעסק בהם ע"פ דין תורה [להוציא עסקים שיש בהם איסור כגון חשש ריבית או חילול שבת, וכן להוציא עסקים במאכלות אסורות, ולהוציא עסקים שיש בהם חשש חמץ, בכל ימות השנה], [להלן יכוננו עסקים אלה בשם "עסקים הראויים ומתאימים לעיסקא"]. במידה ויתעסק המקבל בכספים שניתנו לו מהנותן בדבר שאינו עיסקא בדין [וכן במקרה של התחייבויות המקבל לנותן] יקנה המקבל לנותן חלק בשאר עסקיו הראויים ומתאימים לעיסקא או חלק בדירתו הפרטית [או בדירה אחרת שיש לו יפוי כח להקנות בה חלק לצורך עיסקא] וחלק זה יהיה העיסקא לפי התנאים המבוארים לעיל.

גם במקרה שהעיסקא תהיה מכירה בהקפה או נתינת שירות או פעולה בהקפה ויהיה בה חשש איסור ריבית, יהא החוב הזה בתורת עיסקא ביד המתחייב, והיינו שתמורת החוב יקנה המתחייב למוכר או לנותן השירות חלק בשאר עסקיו הראויים ומתאימים לעיסקא או בדירתו הפרטית.

כל הקניינים הנ"ל יעשו בקנין המועיל ע"פ דין תורה [והיינו בקנין כסף באופן ישיר בין המקבל לנותן או באופן של דין ערב, או בהנאת מלוה או בקנין סודר אשר יסדיר מקבל העיסקא].

מקבל העיסקא יתעסק בה באופן הטוב והמועיל לעיסקא.

[מוסכם בזה בין הצדדים שכל נכס שיהיה שייך למקבל העיסקא והוקנה על ידו לנותן העיסקא לצורך העיסקא, אין לאחד הצדדים כח לכופ את הצד השני להחזירו למקבל העיסקא].

כל תשלום או הטבה אשר יתן מקבל העיסקא לנותן העיסקא גם לפני ההתעסקות יהיו נחשבים כתשלום על חשבון באופן המותר.

וכן כל קבלת אחריות, שעבודים, משכונות, ערבויות וכ"י יהיו רק באופן התואם את העיסקא מצד הלכות ריבית, ומוסכם בזה בין הצדדים שכל לשונות הלואה וריבית וכ"י הנזכרים בהסכמים שבין המקבל לבין הנותן, בטלים, אלא כל עסקי הכספים הם אך ורק ע"פ ההסכם הזה. הסכם זה מבטל כל הסכם אחר בין הצדדים הנ"ל לגבי הכספים וההתחייבויות הנ"ל בין אם נעשה ההסכם האחר לפני תחילת חוזה זה או אחריו.

ומוסכם בין הצדדים שגם אם לא יבין נותן העיסקא או מקבל העיסקא את ענין העיסקא אע"פ יהיו כל ענייני הכספים כפופים להסכם זה.

מוסכם בזה בין הצדדים שכל השאלות ההלכתיות הנוגעות להיתר עיסקא זה יוכרעו בבית דין מוסכם על שני הצדדים.

הסכם זה מחייב גם בחוקי המדינה ומוסכם בין הצדדים ששום טענה לא תוכל לבטל הסכם זה, לא בבי"ד של תורה ולא בערכאות.

כל זה נעשה ונגמר על דעת הצדדים בקנין גמור ושלם, בדין תורה ובתיקון חז"ל דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי בביטול מודעות.

והכל שריר וקיים ובאנו על החתום היום

**פדושה בסד 74 בע"מ**  
**ח.פ. 515321339**

חתימה

חתימה

תאריך

## הסבר להיתר עיסקא

חברת בסדנו חותרת למצוינות ומושלמות בתחומי פעילותה בכל המישורים, הן במישור המקצועי, הטכנולוגי, המשפטי, והפיננסי. וודאי שבתחום ההלכתי, כחברה (היחידה בגודלה המתעסקת בהשקעות ומיזמים) שהנהלתה חרדית, ומרבית משקיעיה הם אנשים שהתורה וההלכה הם נר לרגלם, קיבלה על עצמה סטנדרטים גבוהים בעמידה בדרישות ההלכה ללא פשרות ועיגול קצוות למיניהם. אחד מהאיסורים שהחברה נדרשת להקפיד בהם הוא איסור ריבית החמור. ומכיון שחלק מההשקעות בחברה וגיוסי ההון בנויים על הלוואות או עכ"פ השקעות שבהם החברה מקבלת אחריות הפסד חלקית או מושלמת שמהווה ריבית עפ"י ההלכה. נדרשים נציגי החברה והמשקיעים לחתום על היתר עיסקא שהוא הופך את ההלוואה להשקעה המותרת עפ"י ההלכה. ומכיון שלהרבה פוסקים נדרשים הצדדים החותמים להבין את עיקר ענין היתר עיסקא, ע"מ שיהיה דבר אמיתי ומחייב (גם מבחינה משפטית) ולא הערמה בעלמא. ננסה להבהיר בשורות אלו את עיקר ענין ההיתר שבלעדיו אין אפשרות להינצל מאיסור ריבית החמור בעיסקאות הנ"ל כמו בשאר ההלוואות הבנקאיות וכו'.

כשאדם רוצה להקים עסק והוא נצרך למימון הנדרש לתפעול העסק קיימות בפניו שתי אפשרויות: א. הלוואה. ב. השקעה או עיסקא כלשון חז"ל. ההלוואה בריבית אסורה מן התורה, וההשקעה מותרת לכתחילה.

ההבדל בין הלוואה לעיסקא בנוי על שני אלמנטים:

בהלוואה הלווה לוקח על עצמו כל אחריות ההפסד במידה והעסק יקרוס עדיין מוטל עליו לשלם את ההלוואה בשלימותה, ואי"ז מענינו של המלווה הפסד העסק, משא"כ בעיסקא אשר בו עדיין הכסף שיצא למלווה וההפסד הוא הפסד שלו (אא"כ הלווה פשע בניהול העסק).

בהלוואה מובטח למלווה ריבית קבועה (בדרי"כ אחוזים נמוכים) אשר אין לה קשר להצלחת העסק, משא"כ בעיסקא אשר בו המלווה והלווה חולקים ברווחים (לפי היחס שנקבע) לפי מידת הצלחת העסק. וכאמור התורה אסרה קבלת הריבית שבו אני מפקד מכספי את אחוזי הריבית, ללא קשר להצלחה או הפסד, והתירה את ההשקעה אשר בה אני מלווה את המשקיע לאורך כל דרך העיסקא ואני שותף איתו ברווחים.

כבר בזמן חז"ל היה מצב שבו אנשים חששו על כספם ופתחו להשקיע בעיסקאות שיכולים להפסיד את כל הקרן. כדי לתקן מצב זה הציעו חז"ל מתווה עיסקא הבנוי על חצי מלווה וחצי פיקדון ועי"ז המלווה והלווה שותפים בין ברווחים ובין בהפסדים (מלבד דמי עמלו ומזונו מינימלי שמקבל הלווה) בכך נוצר תמחיל של סיכון מול סיכוי בכך שהמלווה והלווה סופגים כ"א חצי מההפסדים ועי"ז נשמר לפחות חלק מכסף ההשקעה.

בתקופות מאוחרות יותר בזמן וועד ד' ארצות, כשהתפתחו הירידים והיהודים התחילו לסחור בינם לבין עצמם, (בימי הביניים היהודים התפרנסו בעיקר מהלוואות בריבית לגויים), היה צורך גדול בהלוואות כספים לצורך מסחר עם מתן ריבית ושמירה על ערך הקרן, כדי לתקן ענין זה הציע המהר"ם מקוזמיר בוועד ד' ארצות שבלובלין את ההיתר עיסקא שעיקרו בנוי על הסכם שיש בו שני מעגלים, המעגל הראשון הוא העיסקא שבו מתחייבים שני הצדדים לחלוק בשווה הן ברווחים והן בספיגת ההפסד (וועד תוספת דמי עמלו ומזונו ללווה) כתקנת חז"ל, (יש התייע הבנויים על פיקדון גמור שבו המשקיע סופג את כל ההפסד), וזהו ההסכם העיקרי.

המעגל השני בהסכם שהוא בנוי על בסיס הלוואה שבו אנחנו מייצרים מנגנון המקשה על קבלת ההפסד או מניעת הרווח שיש במעגל הראשון, ולכך מתחייב מקבל העיסקא להציג הוכחות ברורות שהעסק הפסיד שלא באשמתו (כמו שבועה כלפי הרווח ועדים כלפי ההפסד), ואם לא יצליח בכך יצטרך לשלם את מלוא הסכום המסוכס ולספוג את אחריות ההפסד, בתמורה לכך מתחייב נותן העיסקא להסתפק "בדמי התפשרות" של אחוזים נמוכים מתוך דמי העיסקא המגיעים לו לפי המעגל הראשון, ובכך מקבל הוא רווח אחוזים פחותים מהחצי המגיע לו, ומצד שני נמנע מהפסדים של הקרן, כשכל זה הוא מקבל (גם אם בפועל היה הפסד או נמנע רווח) כל עוד לא הצליח המקבל להוכיח על ההפסד או מניעת הרווח כמסוכס.

כדי לחזק את הדברים נקדים כי בכל מערכות החיים ביחס בין האדם לזולתו, כמו שכן שותף, בן זוג, ואפי' עיסקא קיימים דינים שלמים בהלכה ובשו"ע המסדירים את היחסים ביניהם כמו הלכות שותפים שכנים ועוד. ואפי' מסכת שלימה (כתובות) שמרביתה עוסקת בחיובים ובזכויות של בן זוג א' כלפי השני, ואעפ"כ אין ספק שהלכות אלו נקבעו כדי ליצור מסגרת של מחויבות הצדדים או במקרי חיכוכים שאנחנו צריכים לקבוע גבולות של הזכויות והחובות של כ"א כלפי עמיתו, אבל וודאי שהמצב האופטימלי הוא יחסים הבנויים על הבנה הדדית שבו כ"א פועל לפי יכולתו וההסדרים ביניהם נקבעים לפי התכונות הייחודיים והספציפיים של כ"א, ולפי הנתונים הקיימים לבנין ביתם או עסקם המשותף, (וכי במקרה שלאשה יקשה

לכבס או לבשל יהיה אסור לה להביא עוזרת או מבשלת בהסכמת הבעל) וה"ה בשכנים שותפים וכו' שוודאי שההבנה וההסכמים ביניהם עדיפה עשרת מונים על הדינים הקבועים בשו"ע, וודאי שמערכת יחסים הבנויים רק על חוקי השו"ע עליה נאמר לא חרבה ירושלים אלא על שהעמידו דבריהם על דין תורה. על בסיס זה מובן כי האדם שיש לו שותפות או עיסקא עם חבירו זכאי לדרוש לפני תחילת ההתקשרות ביניהם רמת בירור מקסימלית מעבר להלכה שבה קובעים שניהם כי אין השותף נאמן בהפסד או באי רווח כ"א בעדים או בשבועה או בירור אחר, ובאותה מידה יכולים גם שניהם להחליט בתחילת ההתקשרות על קביעת התפשרות מוסכמת בתביעותיהם כשקשה לברר לפי מידת הבירור שקבעו לעצמם. על דרך זה בנוי ההית"ע אחרי אשר מקבלים שני הצדדים את ההסכמה שהם שותפים ברווח וההפסד, והרווחים יהיו מתוך רווחי הקרן בלבד, מתחייב מקבל העיסקא (החברה) על עצמו להוכיח את ההפסד (בד"כ בעדים) או את אי הרווח (בשבועה) וכל עוד שלא הוכיח כנ"ל הוא מתחייב לספוג באחריות ההפסד ולשלם את כל הרווחים האמורים, בתמורה לכך מתחייב המשקיע לשלם "דמי התפשרות" שהם בד"כ רוב הרווחים ולהסתפק באחוזי רווח מועטים שניתנו בכל מצב כל עוד שלא הוכח ההפסד או אי הרווח כנ"ל, ובכך מתפשרים הם על אחוזי רווח מועטים מחד גיסא ועל קבלת אחריות ההפסד ואי הרווח מאידך גיסא, וזהו בד"כ החוזה הרגיל. יש לציין כי חובת ההוכחה צריכה להיות סבירה ואפשרית, שאל"כ אין תוקף להית"ע, ובכל מקרה רשאית החברה אם תוכל להוכיח ולהפטר מההפסד או אי הרווח, (ברוב הפעמים החברה סופגת חלק מההפסד גם אחרי השבועה והבירור) אך ברוב רובם של המקרים החברה תמנע מכך הן משום הקושי (בהשגת עדים ובעצם השבועה ולפעמים גם אין ודאות גמורה), והן משום שע"י כך תאבד החברה את אמינותה, אך היא אינה מחויבת בכך, קיצורו של דבר ההית"ע הוא החוזה העיקרי המחייב והחוזה הנוסף הוא הבנות "מתחת לשולחן" עם אמצעי אכיפה של חובת ההוכחה, וזהו עיקר ההית"ע. מובן שבמשך השנים נוספו בו שינויים והוספות ע"מ לתת תוקף להית"ע (גם מבחינה משפטית), ולענות על צרכים מסוימים שהתעוררו במרוצת השנים.

חשוב להדגיש כי עיקרון זה של הית"ע שווה בכל תברות ההשקעות והבנקים המבצעים עיסקאות שיש בהם חשש ריבית, היתרון שיש לחברת בסדנו בהיותה חברה חרדית שראשיה ומשקיעיה מקפידים על קלה כחמורה שהם מקבלים את ההית"ע בגמירות דעת שלימה מתוך הציות לדין תורה בלבד, מה שא"א לומר על המוסדות הפיננסיים שבהנהלה חילונית שיש בהם חששות של הערמה וחוסר גמירות דעת בכך שיש במערכת המשפטית הרואים בהית"ע מסמך דתי פיקטיבי ר"ל, אשר בגלל זה דרשו כמה מגדולי הפוסקים לעגן את ההית"ע כמסמך משפטי מחייב, כמ"כ כאשר חברות מבטיחה תשואה ואחוזים גבוהים באופן ודאי הרי מלבד הסיכון הגבוה הכרוך בהם הרי הם מנטרלים את כל ההית"ע, שהרי לא שייך להתפשר על סכום רווחים שיקבל מקבל העיסקא כשבלא"ה גם לפני ההתפשרות הוא מקבל סכום דומה, כך כשבועסקאות אלו יכולים להגיע לידי איסור ריבית (אם יקבלו את הקרן כמובטח...), משא"כ בחברת בסדנו שלעולם לא תתחייב החברה באופן וודאי על סכום מסוים של רווחים (כ"א צפי רווחים עתידים אך לא מחייב), אם כי בסיעתא דשמיא זכו הרבה ממיזמי החברה בהצלחות גדולות דבר שזיכה את המשקיעים באחוזים גבוהים, אך זאת ללא התחייבות החברה, גם כשהחברה לוקחת הלוואה ומבטיחה אחוזים בתור דמי התפשרות לפי ההית"ע הוא תמיד אחוזים סבירים (אם כי נאים ביחס לשוק) אשר אין מערערים את תוקף ההית"ע.

החברה גם בהוראות רבניה מקפידה שלא לסמוך רק על ההית"ע הכללי הנמצא במשרדי החברה, כ"א לחתום בכל עיסקא נציג החברה והמשקיע בהית"ע פרטי המחייב את הצדדים בגמירות דעת שלימה, וזאת אף בעיסקאות שעל פניו אין בהם חשש ריבית כדי שלא לבוא ח"ו לידי מכשול באיסור ריבית חמור, (במקרה כזה יחול ההית"ע רק אם יש כאן איסור ריבית). ובנוסף לכך גובה החברה דמי רישום מינימליים שהם דמי עמלו ומזונו הנצרכים מבחינה הלכתית, כמ"כ מקפידה החברה בכל המיזמים שהיא מפעילה שלא יבואו לידי חששות באיסורי שבת ושאר איסורים.

## נספח 8

דוחות כספיים

עמודים 87 עד 100

פרנסה בסד 74 בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021



פרנסה בסד 74 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 2    | דוח רואי חשבון המבקרים       |
| 3-4  | דוחות על המצב הכספי          |
| 5    | דוחות רווח והפסד             |
| 6    | דוחות על השינויים בהון העצמי |
| 7-8  | דוחות על תזרימי המזומנים     |
| 9-13 | באורים לדוחות הכספיים        |



דוח רואי חשבון המבקרים

לבעלי המניות של

פרנסה בסד 74 בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של פרנסה בסד 74 בע"מ (להלן-החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתנו של רואה חשבון), התש"ל-ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

דב ויינשטיין  
רואי חשבון

ירושלים, 19 בינואר 2023

פרנסה בסד 74 בע"מ

דוחות על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר    |                   | באור |
|-------------------|-------------------|------|
| 2020              | 2021              |      |
| ש"ח               |                   |      |
| 128               | 216               |      |
| 6,403,795         | 6,553,708         | 3    |
| <u>6,403,923</u>  | <u>6,553,924</u>  |      |
| 3,635,589         | 3,635,589         | 4    |
| <u>10,039,512</u> | <u>10,189,513</u> |      |

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים

חברות קשורות

השקעות

השקעה בחברה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרנסה בסך 74 בע"מ

דוחות על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר    |                   |      |
|-------------------|-------------------|------|
| 2020              | 2021              |      |
| ש"ח               |                   | באור |
| 4,164,251         | 4,409,890         | 5    |
| 12,000            | 12,000            |      |
| <u>4,176,251</u>  | <u>4,421,890</u>  |      |
|                   |                   |      |
| <u>10,039,512</u> | <u>10,189,513</u> |      |

התחייבויות שוטפות

חברות קשורות

הוצאות לשלם

הון ועודפים

הון מניות

שטרי הון

תקבולים על חשבון מניות

יתרת הפסד

מנהל, מר אליעזר ברוך גרוס

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 בינואר 2023

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרנסה בסד 74 בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום  
31 בדצמבר

| 2020     | 2021     |      |
|----------|----------|------|
| ש"ח      |          | באור |
| -        | -        |      |
| (72,891) | (55,855) | 9    |
| (72,891) | (55,855) |      |
| 74,769   | 68,073   | 10   |
| 1,878    | 12,218   |      |

הכנסות

הוצאות הנהלה וכלליות

הפסד לפני הכנסות מימון

הכנסות מימון, נטו

רווח נקי לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**פרנסה בסד 74 בע"מ**

**דוחות על השינויים בהון העצמי**

| סה"כ      | יתרת הפסד | תקבולים על<br>חשבון מניות | שטרי הון  |                          |
|-----------|-----------|---------------------------|-----------|--------------------------|
|           |           | ש"ח                       |           |                          |
| 5,860,907 | (679,560) | 6                         | 6,540,461 | יתרה ליום 1 בינואר 2020  |
| 476       | -         | -                         | 476       | הנפקת שטרי הון           |
| 1,878     | 1,878     | -                         | -         | רווח נקי לשנה            |
| 5,863,261 | (677,682) | 6                         | 6,540,937 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 |
| (107,856) | -         | -                         | (107,856) | פירעון שטרי הון          |
| 12,218    | 12,218    | -                         | -         | רווח נקי לשנה            |
| 5,767,623 | (665,464) | 6                         | 6,433,081 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## פרנסה בסך 74 בע"מ

### דוחות על תזרימי המזומנים

| לשנה שנתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |
|--------------------------------|------|
| 2020                           | 2021 |
| ש"ח                            |      |

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| 1,878           | 12,218          |
| (51,420)        | (68,150)        |
| <u>(49,542)</u> | <u>(55,932)</u> |

#### תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לפי דוח רווח הפסד  
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

|               |                |
|---------------|----------------|
| 48,909        | 163,876        |
| <u>48,909</u> | <u>163,876</u> |

#### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ירידה בחוב חברות קשורות, נטו  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

|            |                  |
|------------|------------------|
| 476        | (107,856)        |
| <u>476</u> | <u>(107,856)</u> |

#### תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון

הנפקת (פירעון) שטרי הון  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

|            |            |
|------------|------------|
| (157)      | 88         |
| 285        | 128        |
| <u>128</u> | <u>216</u> |

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## פרנסה בסד 74 בע"מ

### דוחות על תזרימי המזומנים

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

| לשנה שנסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |
|---------------------------------|------|
| 2020                            | 2021 |
| ש"ח                             |      |

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| (74,851)        | (68,150)        |
| <u>(74,851)</u> | <u>(68,150)</u> |

#### הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

ריבית על חוב חברות קשורות, נטו

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

#### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה בחייבים אחרים

עליה בהוצאות לשלם

|               |          |
|---------------|----------|
| 22,431        | -        |
| 1,000         | -        |
| <u>23,431</u> | <u>-</u> |

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| <u>(51,420)</u> | <u>(68,150)</u> |
|-----------------|-----------------|

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## פרנסה בסד 74 בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 1 - כללי

החברה (ח.פ. 515321339) הוקמה ביום 7 באוקטובר 2015 והחלה בפעילותה העסקית בחודש פברואר 2018. בתאריך 12 ביוני 2017 שינתה החברה את שמה מ- "נשר בס"ד 1 בע"מ" ל- "פרנסה בסד 74 בע"מ". החברה הינה חברת אחזקות המשקיעה בחברת נדל"ן בחו"ל. ראה גם באור 4 לדוחות הכספיים.

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקיב לשנה קודמת הינם:

א. עלות היסטורית - הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא ניתן בהם ביטוי להשפעת השינויים בכח הקניה הכללי של המטבע הישראלי על תוצאות הפעילות של החברה.

ב. שער חליפין ובסיס הצמדה - יתרות הצמודות למטבע חוץ נכללות על בסיס שער חליפין היציג ליום המאזן. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללות על בסיס המדד שפורסם עבור החודש המסתיים בתאריך המאזן, או על פי התקשרות חוזית.

להלן נתונים לגבי שערי חליפין של הדולר של ארצות הברית, האירו ומדד המחירים לצרכן:

| שער חליפין | שער חליפין | מדד המחירים |
|------------|------------|-------------|
| \$1 ארה"ב  | 1 אירו     | לצרכן (*)   |
| ש"ח        | ש"ח        | נקודות      |
| 3.11       | 3.5199     | 229.37      |
| 3.215      | 3.9441     | 223.11      |
| %          | %          | %           |
| (3.27)     | (10.76)    | 2.81        |
| (6.97)     | 1.70       | (0.69)      |

(\*) מבוסס על מדד בסיס 1993, ממוצע 1993=100.

ג. מזומנים ושווי מזומנים - הסעיף כולל מזומנים בבנקים למשיכה מיידית ופקדונות בבנקים לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים.

ד. חברה קשורה - כמשמעותה בגילוי דעת של לשכת רואי החשבון בישראל בדבר צדדים קשורים.

## פרנסה בסד 74 בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 3 - חברות קשורות

א. להלן הרכב יתרת הסעיף:

| ליום 31 בדצמבר   |                  |
|------------------|------------------|
| 2020             | 2021             |
| ש"ח              |                  |
| 6,403,795        | 6,553,537        |
| -                | 171              |
| <u>6,403,795</u> | <u>6,553,708</u> |

חברת "בסדנו יזמות והשקעות בע"מ" (ח.פ. 514875061)

חברת "פרנסה בסד 61 בע"מ" (ח.פ. 515378339)

ב. היתרות נושאת ריבית על פי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. ראה גם באור 11 לדוחות הכספיים בדבר עסקאות עם חברות קשורות.

#### באור 4 - השקעה בחברה

בשנת 2018 העבירה החברה סך של כ- 1,054 אלפי דולר (כ- 3,636 אלפי ש"ח) לחברת "EGBESD LLC" אשר מוחזקת ב- 100% על ידי החברה.

חברת "EGBESD LLC" מחזיקה ב- 35% מתאגיד "286 ATLANTIC AVENUE LLC" שמשקיע בנכס נדל"ן באטלנטיק, ברוקלין, ניו-יורק. הנכס מיועד לבניה ומכירה. בשנים 2018-2021 טרם נרשמו רווחים או הפסדים בחברת "EGBESD LLC".

#### באור 5 - חברות קשורות

א. להלן הרכב יתרת הסעיף:

| ליום 31 בדצמבר   |                  |
|------------------|------------------|
| 2020             | 2021             |
| ש"ח              |                  |
| 230              | 236              |
| 4,159,242        | 4,409,654        |
| 4,779            | -                |
| <u>4,164,251</u> | <u>4,409,890</u> |

חברת "פרנסה ב.ש. 10 בע"מ" (ח.פ. 515151322)

חברת "פרנסה ניהול בסד בע"מ" (ח.פ. 515123339)

חברת "פרנסה בסד 61 בע"מ" (ח.פ. 515378339)

ב. היתרות נושאות ריבית על פי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. ראה גם באור 11 לדוחות הכספיים בדבר עסקאות עם חברות קשורות.

## פרנסה בסד 74 בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 6 - הון מניות

הון המניות לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 מורכב כדלקמן:

| מונפק ונפרע | רשום          |                                         |
|-------------|---------------|-----------------------------------------|
| ש"ח         |               |                                         |
| -           | 1,000         | מניות ניהול בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א (1)  |
| 0.1         | 9,000         | מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א (2) |
| <b>0.1</b>  | <b>10,000</b> |                                         |

(1) מניות הניהול מקנות למחזיק בהן את מלא זכויות ההצבעה בחברה ואת הזכות להשתתף ברווחי החברה, בחלוקת מניות הטבה וחלוקת עודפי נכסי החברה בעת פירוקה בשיעור של 20%.  
(2) במניות הרגילות מחזיקה חברת "פרנסה ניהול בסד בע"מ" (ח.פ. 515123339). המניות הרגילות מקנות אך ורק את הזכות להשתתף ברווחי החברה, בחלוקת מניות הטבה וחלוקת עודפי נכסי החברה בעת פירוקה בשיעור של 80%. המניות הרגילות אינן מקנות זכות הצבעה.

#### באור 7 - שטרי הון

בשנים 2018 ו- 2019 נתקבל ממשקיעים סך של כ- 6,540 אלפי ש"ח בתמורה להנפקת שטרי הון בסכום כולל של כ- 6,540 אלפי ש"ח ובתמורה להקצאה של 647 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.  
בשנת 2021 הוחזר למשקיעים סך של כ- 108 אלפי ש"ח דרך חו"ז חברת האם - "פרנסה ניהול בסד בע"מ" עקב ביטול השקעתם בחברה.  
נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים טרם דווחה הקצאת המניות הנ"ל לרשם החברות.  
ראה גם באור 6 לדוחות הכספיים.

#### באור 8 - מסים על ההכנסה

לחברה הפסד לצרכי מס הכנסה בסך של כ- 665 אלפי ש"ח. ההפרש בין הרווח בספרים לבין ההפסד לצרכי מס נובע בעיקר מתיאום הוצאות והכנסות שונות ומיישום חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה 1985.

## פרנסה בסד בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 9 - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שנתיימה ביום<br>31 בדצמבר |               |                  |
|--------------------------------|---------------|------------------|
| 2020                           | 2021          |                  |
| ש"ח                            |               |                  |
| 65,409                         | 48,726        | דמי ניהול *      |
| 345                            | -             | שרותי גיוס הון * |
| 1,137                          | 1,129         | מסים ואגרות      |
| 6,000                          | 6,000         | שרותים מקצועיים  |
| <u>72,891</u>                  | <u>55,855</u> |                  |

\* חברת "פרנסה ניהול בסד בע"מ" (ח.פ. 515123339) מספקת לחברה שרותי ניהול וסיוע בתקשורת מול המשקיעים בהון החברה.  
על פי ההסכם בין הצדדים זכאית חברת "פרנסה ניהול בסד בע"מ" לדמי ניהול בשיעור של 1% לשנה מסך גיוסי הכספים במשך 3 שנים ממועד גיוסי הכספים, 6% חד פעמי מסך הכספים שהחברה מגייסת וכן סכום חד פעמי בגין עלויות הקמת החברה בסך של 100 אלפי ש"ח.  
ראה גם באור 11 לדוחות הכספיים.

#### באור 10 - הכנסות מימון, נטו

| לשנה שנתיימה ביום<br>31 בדצמבר |               |                     |
|--------------------------------|---------------|---------------------|
| 2020                           | 2021          |                     |
| ש"ח                            |               |                     |
| 82 *                           | 77            | <u>הוצאות מימון</u> |
| 74,851                         | 68,150        | לתאגידים בנקאיים    |
| <u>74,769</u>                  | <u>68,073</u> | <u>הכנסות מימון</u> |

ריבית על חוב חברות קשורות, נטו

\* מוין מחדש.

פרנסה בסד 74 בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - עסקאות עם חברות קשורות, נטו

להלן פירוט עסקאות שבוצעו עם חברות קשורות:

| לשנה שנסתיימה ביום |               |
|--------------------|---------------|
| 31 בדצמבר          |               |
| 2020               | 2021          |
| ש"ח                |               |
| ( 65,409 )         | ( 48,726 )    |
| ( 345 )            | ( - )         |
| <u>74,851</u>      | <u>68,150</u> |

דמי ניהול

שרותי גיוס הון

הכנסות ריבית על חוב חברות קשורות, נטו

נספח 9

טבלה לצרכי  
חלוקה

עמודים 102 עד 102

| Company: שם חברה ↑ | Type of track ↑ | הערות             | Total principle remaini | שם מסלול Track:            | Customer details: Last Name |
|--------------------|-----------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| פרנסה בסד 74 בע"מ  | הלוואה          |                   | ILS 176,287             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | ד.שמש                       |
|                    |                 |                   | ILS 175,342             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | י.שטיינהוז                  |
|                    |                 |                   | ILS 300,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | נ.אלחרר                     |
|                    |                 |                   | ILS 150,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | א.קנטרוביץ                  |
|                    |                 | **                | ILS 338,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | ד.קריספין                   |
|                    |                 |                   | ILS 750,001             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | י.פישמן                     |
|                    |                 |                   | ILS 63,000              | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | ח.רוזנבוים                  |
|                    |                 |                   | ILS 140,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | י.יצחקיאן                   |
|                    |                 |                   | ILS 250,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | א.ברגר                      |
|                    |                 |                   | ILS 227,500             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | א.ברגר                      |
|                    |                 |                   | ILS 100,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | ז.לבנוני                    |
|                    |                 |                   | ILS 70,100              | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | א.נאה                       |
|                    |                 |                   | ILS 100,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | י.כהן                       |
|                    |                 |                   | ILS 500,001             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | ש.יום טוב                   |
|                    |                 |                   | ILS 550,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | ע.הורוביץ                   |
|                    |                 |                   | ILS 500,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | מ.יום טוב                   |
|                    |                 |                   | ILS 150,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | ח.הלוי                      |
|                    |                 |                   | ILS 175,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | ע.דודו                      |
|                    |                 |                   | ILS 339,025             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | א.שרטר                      |
|                    |                 |                   | ILS 200,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - הלוואה | י.תדהר                      |
|                    |                 | סיכום מלווים      | ILS 5,254,255           |                            |                             |
|                    | השקעה           |                   |                         |                            |                             |
| סכום השקעה         | סכום הלוואה *   | יתרה ברשומת החברה |                         |                            |                             |
|                    |                 |                   | ILS 330,792             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.חכים                      |
|                    |                 |                   | ILS 122,927             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | א.גרודקה                    |
|                    |                 |                   | ILS 253,400             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | א.אלבז                      |
|                    |                 |                   | ILS 122,726             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | פ.ברדה                      |
|                    |                 |                   | ILS 122,640             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | מ.שטיינמץ                   |
| ILS 123,043        | ILS 116,995     | ILS 6,048         | ILS 0                   | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ע.ויסמן                     |
|                    |                 |                   | ILS 123,278             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.שרטר                      |
| ILS 245,616        | להלן            | ILS 245,616       | ILS 0                   | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.גלעד                      |
|                    |                 |                   | ILS 122,065             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ר.למברגר                    |
|                    |                 |                   | ILS 252,000             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ש.גרומסמן                   |
|                    |                 |                   | ILS 122,900             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ר.רשף                       |
|                    |                 |                   | ILS 122,270             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.דוורק                     |
|                    |                 |                   | ILS 122,976             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ט.אוריסון                   |
|                    |                 |                   | ILS 119,616             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ש.וייס                      |
|                    |                 |                   | ILS 119,616             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ר.וידמן                     |
|                    |                 |                   | ILS 304,930             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ד.שמחון                     |
|                    |                 |                   | ILS 122,304             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ש.אסרף                      |
| ILS 177,217        | ILS 141,772     | ILS 35,445        | ILS 120,288             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | מ.פייערשטיין                |
|                    |                 |                   | ILS 0                   | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.לישה                      |
|                    |                 |                   | ILS 121,984             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ש.כהן                       |
|                    |                 |                   | ILS 20,630              | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ד.לביא                      |
|                    |                 |                   | ILS 121,632             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.הממא                      |
|                    |                 |                   | ILS 96,920              | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ד.ארליך                     |
|                    |                 |                   | ILS 122,148             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.ישראלי                    |
|                    |                 |                   | ILS 122,640             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ע.גדקא                      |
|                    |                 |                   | ILS 62,328              | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | א.אזולאי                    |
|                    |                 |                   | ILS 125,261             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | א.סופר                      |
|                    |                 |                   | ILS 122,903             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | א.אריאלי                    |
|                    |                 |                   | ILS 122,640             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.סלונים                    |
|                    |                 |                   | ILS 177,206             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ר.שוימר                     |
|                    |                 |                   | ILS 237,010             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | א.איצקוביץ                  |
|                    |                 |                   | ILS 123,648             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.יצחקיאן                   |
|                    |                 |                   | ILS 121,534             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ש.בלומנטל                   |
|                    |                 |                   | ILS 116,540             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ש.גולדנר                    |
| ILS 116,020        | ILS 300,000     | ILS -183,980      | ILS 0                   | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.גלעד                      |
| ILS 127,096        | ILS 50,000      | ILS 77,096        | ILS 0                   | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | מ.זאנה                      |
|                    |                 |                   | ILS 119,469             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | מ.פאר                       |
|                    |                 |                   | ILS 159,891             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | נ.פרסול                     |
|                    |                 |                   | ILS 118,205             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ג.רחמים                     |
|                    |                 |                   | ILS 242,995             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | ש.שטרובך                    |
|                    |                 |                   | ILS 103,461             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | י.שלום                      |
|                    |                 |                   | ILS 65,291              | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | א.לבין                      |
|                    |                 |                   | ILS 247,296             | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | נ.גלעד                      |
|                    |                 |                   | ILS 58,800              | פרנסה בסד 74 בע"מ - השקעה  | מ.רוט                       |

סיכום משקיעים (בניכוי מקדמות) ILS 5,535,161

סיכום פרדיקט לצרכי חלוקה ILS 10,789,417

\* משקיעים שקיבלו כספים בהסכם הלוואה תחת המחאת הזכות לקבלת התמורה הצפויה  
 \*\* קיבל כספים בהסדר פשרה להחזר הלוואות (באופן חלקי, בסך של 204,000 ש"ח) מאת פרנסה 74, ויתרת הקרן הופחתה בהתאם. כל יתרה נוספת שנתקבלה אצלו תיוחס להלוואות הנותרות

הנתונים מוצגים תחת שמירת זכויות, תוך הזכות להשלים טיעון לעניין זה וכלל ויידרש, ו/או בהתאם למידע נוסף ו/או הוראות בית המשפט הנכבד