

היתר עיסקה

על פי החלטת הנהלת חברת **ריאליה השקעות בע"מ** והנהלת חברת **REALYA INVESTMENTS LLC** (להלן ביחד ו/או כ"א לחוד "החברה"), בנוגע לפעילות חברות הנ"ל בעצמם ובנוגע לכל פעולות התאגידים שבניהולם - ובין לגבי פעולות התאגידים העתידיים, אנו הח"מ מודיעים ומתחייבים בזה בשם החברה על כל סניפיה, לכל המתקשרים עם החברה.

א. כל עסק שתעשה החברה שיש בה נתינת כספים ו/או שוה כסף ו/או התחייבות לשם קבלת כל רווחי ההשקעה נשואת ההסכם, בניכוי דמי ניהול והוצאות עיסקה, בין אם החברה תהיה בצד של הנותן ו/או שמתחייבים לו (להלן "הנותן") ובין אם החברה תהיה בצד של המקבל ו/או המתחייב (להלן "המקבל"), תהיה העיסקה מוגדרת כקניית בעלות גמורה בנכסים ועסקים של נשואת ההסכם, ואחריות אונסים על הנותן, ואחריות המקבל כמתעסק וכשומר על פי תקנון וכללי החברה. דמי הניהול והוצאות עיסקה עבור המקבל כפי המסוכם ו/או לפי כללי והחלטות החברה. אופן ההוכחה על הפסד וגובה הרווח כפי המסוכם ו/או לפי כללי והחלטות החברה. כל זה אמור גם במקרים שבמסמכים הרשמיים של החברה תוגדר העסק כהלואה, כי החלטה זו תגבר על כל מסמך ומקור אחר הסותר אותו, והכל יתפרש על פי החלטה זו.

ב. בעסק שתעשה החברה שיש בה נתינת כספים ו/או שוה כסף ו/או התחייבות לשם קבלת רווחים מוסכמים מראש מהמקבל, באופן ובמקרים שיש בהם חשש איסור רבית, בין אם החברה תהיה בצד של הנותן ו/או שמתחייבים לו (להלן "הנותן") ובין אם החברה תהיה בצד של המקבל ו/או המתחייב (להלן "המקבל"), וכן עסקאות של הקדמת מעות והמתנת מעות וכל כיוצ"ב שיש בהם חשש איסור רבית, תהיה העיסקה מוגדרת שהנכסים והעסקים נשואת ההסכם בשיווי דמי העיסקה יהיו בבעלות הנותן וכעיסקה שכולה פקדון ביד המקבל, ואחריות המקבל כשומר שכן, ותשעים אחוז מהרווח לנותן. אם העיסקה תיעשה על סמך שיעבוד נכסים ועסקים שידווח עליהם המקבל עבור העיסקה, יחשבו כל נכסים ועסקים אלו כנכסים ועסקים נשואת ההסכם, והנותן יהיה לו בעלות בהם בשיווי דמי העיסקה והם יהיו כעיסקה שכולה פקדון ביד המקבל. אחריות המקבל בחלק הפקדון, כוללת אחריות לכל פעולות המתעסקים מטעם המקבל. אמנם מותנה, שאם המקבל יתן לנותן עבור חלקו ברווח כפי שהוסכם ו/או שיוסכם ביניהם, כולל הפרשי הצמדה לסוגיה, אז יהא המקבל פטור מכל תשלום נוסף, כי גם אם קיים יתרת רווח מעבר להנ"ל, הרי מותר הרווח למקבל לבדו. וכל זה גם אם במסמכים הרשמיים של העסק יוגדר העסק כהלואה והנכסים והעסקים כמשועבדים, או כל אופן אחר, בכל זאת החלטה זו תגבר על כל מסמך ומקור אחר הסותר אותו, והכל יתפרש על פי החלטה זו.

אם המקבל יטען שהיה הפסד בקרן או שלא היה רווח כשיעור שהוסכם, לא יהיה נאמן כי אם על ידי שבועה חמורה [של המקבל או המתעסק מטעמו], או עדים כשרים עפ"י דיני ישראל, בצירוף ספרי חשבונות מאושרים כפי המקובל לפי הענין. ואם זה לא יתאפשר – הנאמנות תהיה על פי מה שייקבע ע"י ביה"ד לפי שקול דעתו באופן המותר.

ג. בכל עסק וענין כספי אחר של החברה שיהיה בו חשש איסור רבית (להלן העיסקה), ולא יהיה בעיסקה זו נכס או עסק מסויים נשואת ההסכם, בין אם החברה תהיה בצד של הנותן ו/או שמתחייבים לו (להלן "הנותן") ובין אם החברה תהיה בצד של המקבל ו/או המתחייב (להלן "המקבל"), תהיה דין העיסקה כדין עיסקה שכולה פקדון ביד המקבל, והנותן יקבל בעלות בשיווי דמי העיסקה בעסקו ונכסיו המותרים של המקבל שאין חשש איסור בהחזקתם, המניבים ו/או הצפויים להניב רווח (כולל רווח הבא ע"י תשלום שכירות משימוש המקבל בעצמו), ושיכול הנותן לזכות בהם באופן שאין איסור רבית, בין בנכסי דניידי בין בנכסי דלא נידי, והמקבל יעסוק בהם לטובת העיסקה באופן המותר. שאר כל פרטי העיסקה כנ"ל באות ב'.

ד. כל חוב או תשלום שאם היה נפרע בתאריך מסוים, לא היו מוסיפים עליו רבית ו/או הצמדה, וכשמאחרים או מאריכים את מועד התשלום מוסיפים לחוב רבית ו/או הצמדה מכל סוג שהיא, יהיה חוב זה ביד החייב בתורת עיסקה של כולו פקדון, מיום התאריך המסוים הנ"ל, לפי התנאים והפרטים הנ"ל של סעיף ב' וג'.

ה. כל הרכישות והקנינים יחולו ע"י הנותן ו/או בשליחותו ו/או עבורו בקנין ובאופן המותר והיותר מועיל [כולל ע"י קנין בהנאת מחילת המלוה במקום שזה נצרך], על פי דין תורה ותיקון חכמינו וזכרונם לברכה. במקרים שאין שומא ידועה על הנכסים והעסקים שחל בהם העיסקה יהיה הקנין על פי שומת בקיאים שזהותם תקבע ע"י החברה.

ו. מותנה בזה שכל תשלום או הטבה שינתן לפני ההתעסקות באופן שיש בו איסור רבית, יהיה כתשלום על החשבון באופן הנכון והמותר, ובמידה שיתברר שעל פי תנאי העיסקה אין המקבל חייב בתשלום או בהטבה זו, ינוכה התשלום ושיווי ההטבה מחוב המקבל.

ז. מוסכם בזה, שאם יש או יהיה איזה חוב עם חשש רבית, שלא חל עליו בתחילה תנאי שטר זה - מיד כשיתאפשר שיחולו עליו תנאי שטר זה, יחולו הם עליו, על החלק המותר בגבייה באותו זמן, בקנין ע"י הנאת מחילת המלוה ו/או בשאר קנין המועיל. ומהזמן הזה יהיה הנותן שותף בעסקי ונכסי המקבל על פי כל הנ"ל, והמקבל יעסוק בהם בתורת עיסקה.

ח. וכן הותנה, שאם יתעכב הפירעון אחרי הזמן שנקבע בין הצדדים, אזי תמשיך העיסקה על פי הנ"ל, עד גמר הפירעון.

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

י. החברה מאשרת להתקשר בהיתר עיסקה זה גם באופן אישי עם כל המעוניין בכך, באמצעות רישום במכון היתר עיסקה למהדרין - על פי הנחיות הרשות לני"ע (לגבי חברות מנפיקות אג"ח), ועפ"י הוראות המכון ו/או עפ"י הוראות כל מקום אחר אשר מתפעל ו/או יתפעל הסדר כזה.

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

באנו על החתום בשם החברה בתאריך ט' בסיוון ה'תשע"ח, 4.6.2018

REALYA INVESTMENTS LLC

ריאליה השקעות בע"מ

חתימות והותמת: