

היתר עיסקא

על פי החלטת הנהלת חברת **ריאליה השקעות בע"מ**, הנהלת חברת **REALYA USA, LLC**, הנהלת חברת **REALYA INVESTMENTS, LLC** והנהלת חברת **MANAGEMENT, LLC REALYA** (להלן ביחד ו/או כ"א לחוד "החברה"), בנוגע לפעילות חברות הני"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 שווה כסף ו/או התחייבות לשם קבלת כל רווחי ההשקעה נשואת ההסכם, בניכוי דמי ניהול והוצאות עיסקא, 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 העיסקא 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 עיסקא עבור המקבל כפי המסוכים ו/או לפי כללי החלטות החברה. אופן ההוכחה על הפסד וגובה הרווח כפי המסוכים ו/או לפי כללי החלטות החברה. כל זה אמור גם במקרים שבמסמכים הרשמיים של החברה תוגדר העסק כהלוואה, 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 שווה 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 עיסקאות של הקדמת מעות והמתנת מעות וכל כיוצ"ב שיש בהם חשש איסור רבית, תהיה העיסקא מוגדרת שהנכסים והעסקים נשואת ההסכם בשיווי דמי העיסקא יהיו בבעלות הנותן וכעיסקא שכולה פקדון ביד המקבל, ואחריות המקבל כשומר שכן, ותשעים אחוז מהרווח לנותן. אם העיסקא תיעשה על סמך שיעבוד נכסים ועסקים שידווח עליהם המקבל עבור העיסקא, יחשבו כל נכסים ועסקים אלו כנכסים ועסקים נשואת ההסכם, והנותן יהיה לו בעלות בהם בשיווי דמי העיסקא והם יהיו כעיסקא שכולה פקדון ביד המקבל. אחריות המקבל בחלק הפקדון, כוללת אחריות לכל פעולות המתעסקים מטעם המקבל. אמנם מותנה, שאם המקבל ייתן לנותן עבור חלקו ברווח כפי שהוסכם ו/או שיוסכם ביניהם, כולל הפרשי הצמדה לסוגיהן, אז יהא המקבל פטור מכל תשלום נוסף, כי גם אם קיים יתרת רווח מעבר להני"ל, הרי מותר הרווח למקבל לבדו. וכל זה גם אם במסמכים הרשמיים של העסק יוגדר העסק כהלוואה 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 העניין. 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 ריבית (להלן העיסקא), ולא יהיה בעיסקא זו נכס או עסק מסוים 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 העיסקא כדן עיסקא שכולה פקדון ביד המקבל, והנותן יקבל בעלות בשיווי דמי העיסקא בעסקיו 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 ריבית, בין בנכסי דניידי בין בנכסי דלא נייד, והמקבל יעסוק בהם לטובת העיסקא באופן המותר. שאר כל פרטי העיסקא כני"ל באות ב'.

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

ה. כל הרכישות והקניינים יחולו ע"י הנותן ו/או בשליחותו ו/או עבורו בקניין ובאופן המותר והיותר מועיל [כולל ע"י קנין בהנאת מחילת המלווה במקום שזה נצרך], על פי דין תורה ותיקון חכמינו זיכרונם לברכה. במקרים שאין שומא ידועה על הנכסים והעסקים שחל בהם העיסקא 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 ריבית, יהיה כתשלום על החשבון באופן הנכון והמותר, ובמידה שיתברר שעל פי תנאי העיסקא אין המקבל חייב בתשלום או בהטבה זו, ינוכה התשלום ושיווי ההטבה מחוב המקבל. ז. מוסכם בזה, שאם יש או יהיה איזה חוב עם חשש ריבית, שלא חל עליו בתחילה תנאי שטר זה - מיד כשיתאפשר שיחולו עליו תנאי שטר זה, יחולו הם עליו, על החלק המותר בגבייה באותו זמן, בקניין ע"י הנאת מחילת המלווה ו/או בשאר קנין המועיל. ומהזמן הזה יהיה הנותן שותף בעסקי ונכסי המקבל על פי כל הני"ל, והמקבל יעסוק בהם בתורת עיסקא.

ח. וכן הותנה, שאם יתעכב הפירעון אחרי הזמן שנקבע בין הצדדים, אזי תמשיך העיסקא על פי הני"ל, עד גמר הפירעון. ט. כל זה הוחלט בהנהלת החברה בהחלטה גמורה ומחייבת על פי כוח והרשאה שיש לה, ויש תוקף להחלטה והתחייבות זו ככל שאר תקנות החברה, ואין רשות לאף אחד לפעול בשם החברה שלא על פי תנאי היתר עיסקא 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 עיסקא זה, יהיו נוהגים בו כל התנאים הני"ל.

י. החברה מאשרת להתקשר בהיתר עיסקא זה גם באופן אישי עם כל המעוניין בכך, באמצעות רישום במכון היתר עיסקא 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 הני"ל קניינים המועילים ביותר ובאופן המועיל ביותר מעכשיו בבי"ד חשוב דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי, וכן הכול ייעשה בקניינים המועילים ביותר ובאופן המועיל ביותר, ובכל ספק בשטר זה יש לפרשו באופן המקיים את השטר ולא באופן המבטלו, ואם יש איזה פרט בהסכם היתר עיסקא זה שלא חל, או שמחמתו נגרם חשש איסור ריבית, הרי שלא יתבטל תוקפו של ההסכם, אלא יחול בלעדי פרט זה באופן היותר מועיל ע"פ כללי היתר עיסקא זה, ושאר הפרטים יישארו כפי הנאמר בהיתר עיסקא זה.

באנו על החתום בשם החברה בתאריך כ"ח בחשוון ה'תשפ"א, 15.11.2020 חתימות וחתימת:

ריאליה השקעות בע"מ ר"מ

ריאליה השקעות בע"מ ר"מ REALYA USA, LLC

ריאליה השקעות בע"מ ר"מ REALYA MANAGEMENT, LLC

ריאליה השקעות בע"מ ר"מ REALYA INVESTMENTS LLC