

הסכם התקשרות לפרויקט

Oak Project, Houston, Texas

BY MIAMI TLV LLC

הסכם התקשרות להשקעה

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום 19 אוגוסט, 2021

בין

MIAMI TLV LLC

באמצעות מר ירון שיפוני, ת.ז. [_____] (נציג המנהל)
(להלן: "המנהל");

מצד אחד;

לבין

THE OAK TEXAS MTLV, LLC

חברה מוגבלת שתוקם במדינת פלורידה בארה"ב, באמצעות המנהל (להלן: "החברה");

מצד שני;

לבין _____, ת.ז. _____.

רחוב _____,

טל': _____.

(להלן: "המשקיע");

מצד שלישי;

הואיל: והמנהל הנו חברה העוסקת ביזום, שיווק וניהול השקעות בנדל"ן בארה"ב ובעולם והוא בעל רשת קשרים עם גורמי נדל"ן, גופי ניהול, מוסדות, אנשי קשר מתחום הנדל"ן;

והואיל: וברצון הצדדים לשתף פעולה, באמצעות החברה, שתוקם ותיירשם כ- Limited Liability Company (LLC) במדינת פלורידה, ארה"ב, בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות, והיא פועלת באמצעות המנהל בעסקה לרכישת זכויות בחברת האחזקה שתשקיע בחברת הנכס ובנכסים (כהגדרתם להלן), וזאת כחלק מקידום וביצוע המיזם (כהגדרתו להלן);

והואיל: והמשקיע פנה למנהל באמצעות כתב בקשת הצטרפות ("נספח א") להסכם זה וביקש להשקיע בחברה (כהגדרתה להלן), וברצונו להגביל את אחריותו לסכום השקעתו בחברה כמתואר בנספח א' והמנהל הודיע למשקיע בכתב קודם וכתנאי מוקדם לחתימתו על הסכם זה, על הסכמתו להצטרפותו של המשקיע כבעל זכויות בחברה על פי כתב בקשת ההצטרפות וכמפורט בהסכם זה;

והואיל: והצדדים מעוניינים, כי החברה תשקיע כספים בחברת האחזקות כהגדרתה להלן והכול כמפורט בהוראות הסכם זה;

והואיל: והצדדים הגיעו להסכמות לגבי אופן שיתוף הפעולה במסגרת החברה וברצונם להעלות את פרטי ההסכמות ביניהם על הכתב, ובכלל זה אופן ניהולה וכל עניין אחר המתייחס אל החברה, וכן את זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים בינם לבין עצמם בקשר עם החברה וכלפיה, הכול בהתאם לקבוע בהסכם זה להלן;

אי לכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. לכל המונחים בהסכם זה ונספחיו (אלא אם הוגדר במפורש אחרת) תהיה המשמעות הנתונה להם בסעיף 2 להסכם זה.
- 1.2. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. כותרת הסעיפים הינם לצורכי נוחות בלבד ולא ישמשו לצורך פרשנות הסכם.

- 1.4. כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם זה, על נספחיו, לא יהא תקף וייחשב כאילו לא נעשה, אלא אם יעשה בכתב וייחתם על ידי כל הצדדים לו, למעט אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה.
- 1.5. התנהגות מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזו מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין, ו/או כוויתור ו/או הסכמה מצדו לאיזו הפרה או אי קיום של הוראה כלשהי מהוראותיו, אלא אן כן נעשו בכתב.
- 1.6. בכל מקרה בו צד רשאי לבצע פעולה כלשהי על פי הוראת הסכם זה, אין הוא חייב לבצעה.
- 1.7. בהסכם זה לשון יחיד כוללת רבים, ולהיפך לשון מין זכר כוללת מין נקבה ולהיפך.
- 1.8. הסכם זה ממצה את המוסכם בין הצדדים בכל העניינים הנידונים בו, ולא תהיה נפקות לכל משא ומתן, הצהרה, מצג, התחייבות ו/או הסכמה, אשר נעשו, אם בכלל, בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה.

2. הגדרות:

- לכל המונחים בהסכם זה ונספחיו (אלא אם הוגדר במפורש אחרת) תהיה המשמעות הנתונה להם בסעיף 2 זה.
- 2.1. **"בעלי הזכויות בחברה"** – כל המשקיעים לאחר שהוקצו להם זכויות מסוג "חברות" (Membership) בחברה (כהגדרתה להלן) בהתאם לחוק ה- LLC המקומי במדינת פלורידה (להלן: "החוק המקומי"), אשר תנוהל באמצעות המנהל ויוקצו לו זכויות ניהול (Management) בהתאם לחוק המקומי והוראות מסמך זה;
 - 2.2. **"דולר"/"מטבע ההשקעה"** – דולר ארה"ב;
 - 2.3. **"הסכם הפעלה של חברת האחזקות"** – הסכם בין חברת המשקיעים ובין השותף המקומי, לרבות כל חברה מטעמו אשר תשקיע בחברת האחזקות, בנוגע לנכסים ולחברת האחזקות, לפיו ישקיעו, יחד, החברה וחברת ההשקעות הנוספת סך כולל של עד \$ 2,950,140 בחברת האחזקות או סכום קטן יותר כפי שיקבע על ידי המנהל וחברת ההשקעה הנוספת בטרם חתימת הסכם ההפעלה של החברה מול חברת האחזקות, ובתמורה, יוקצו לחברת המשקיעים זכויות חברות בחברת האחזקות המשקפות כ-55%, הכל לפי סך ההשקעה הכולל אשר יגויס בפועל על ידי החברה וחברת ההשקעה הנוספת, מסך זכויות החברות בחברת האחזקות ולפיו התחייב השותף המקומי להשקיע, בעצמו או באמצעות חברות קשורות שלו, לפחות 45% מההון הנדרש בחברת האחזקות לשם השקעה בחברת הנכס שתפתח את הנכסים, בהתאם למתווה העסקי, ההסכם ייחתם בסמוך למועד חתימת אחרון המשקיעים על הסכם זה. התקציר הרשמי של ההסכם ישלח למשקיע לאחר החתימה של השותף המקומי על הסכם ההפעלה של חברת האחזקות;
 - 2.4. **"חברת האחזקות"** – July Oak Equity LLC, אשר חברת המשקיעים (כהגדרתה להלן) הינה בעלים של עד 55% מזכויות החברות בה, והשותף המקומי, באופן ישיר ו/או באמצעות חברה קשורה שלו בשם July Residential GP LLC, בעלים של עד 45% מזכויות החברות בה. חברת האחזקה תחזיק 20% מחברת הנכס אשר באמצעותה נרכשים הנכסים וינהל הפרויקט כהגדרתו להלן. אחוזי האחזקה בחברת האחזקות ייקבעו באופן סופי, ויכולים לעלות או לרדת ביחס לכל אחד מבעלי הזכויות בחברת האחזקות, בכפוף לסכומי הגיוס וההשקעה אשר יושקעו בפועל על ידי כל אחד מבעלי הזכויות בחברת האחזקות;
 - 2.5. **"חברת ההשקעה הנוספת"** – חברה אמריקאית אשר משקיעה בחברת המשקיעים ובפרויקט. חברה זו הינה בעדיפות זהה למשקיעי החברה בחלוקת הרווחים בחברת המשקיעים;
 - 2.6. **"חברת המשקיעים"** – OAK IL INVESTORS, LLC, אשר החברה וחברת ההשקעה הנוספת (כהגדרתה לעיל) הינם בעלים במשותף, כאשר כל אחת מחזיקה ב-50% מזכויות החברות בחברת המשקיעים הזו, וכל אחת הינה מנהלת בחברת המשקיעים הזו, על פי הסכם ההפעלה שלה. אחוזי האחזקה בחברת המשקיעים ייקבעו באופן סופי בכפוף לסכומי הגיוס וההשקעה אשר יושקעו בפועל על ידי כל אחד מבעלי הזכויות בחברת המשקיעים;
 - 2.7. **"חברת הנכס"** – Oak Portfolio JV LP, אשר חברת האחזקות הינה בעלים של 20% מזכויות החברות בה ובאמצעותה נרכשים הנכסים וינהל הפרויקט כהגדרתו להלן. אחוזי האחזקה בחברת הנכס ייקבעו באופן סופי בכפוף לסכומי הגיוס וההשקעה אשר יושקעו בפועל על ידי כל אחד מבעלי הזכויות בחברת הנכס, לרבות על ידי חברת האחזקות;
 - 2.8. **"כתב בקשה להצטרפות"** – נספח א' להסכם זה;
 - 2.9. **"[ה]מיזם" או "הפרויקט" או "העסקה"** – כל הפעולות הכרוכות והנדרשות לצורך רכישת הנכסים, שיפוצם, השבחתם ומכירתם, והכל בהתאם למתווה העסקי;
 - 2.10. **"[ה]מנהל"** – חברה אשר פרטיה מובאים ככותרת למסמך זה ואשר תשמש כמנהל החברה. למנהל יוקצו זכויות ניהול בחברה אשר יקנו לו את סמכויות הניהול, קבלת ההחלטות של החברה וזכות החתימה בשם החברה כמפורט בהסכם זה;

- 2.11. "[ה]משקיעים" - המשקיע וכל משקיע נוסף אחר אשר הצטרפותו אושרה על ידי המנהל מראש לאחר חתימה על כתב בקשת הצטרפות (**נספח א'**) וחתם על הסכם זה ונספחיו והוקצו לו זכויות "חברות" בחברה ;
- 2.12. "[ה]נכס/ים" – המתחמים המיועד ביוסטון, טקסס USA, כמפורט ב**נספח ג'** להסכם זה. רשימת הנכסים יכולה להשתנות ולכלול נכס נוסף שיצטרף לפרוטפוליו הכולל של הנכסים, כמפורט בנספח ג' להסכם זה ;
- 2.13. "[ה]נאמן" – עו"ד גיא קלינבויס ממשרד עורכי הדין גלזר בכר קלינבויס ושות' (GBK), אשר ישמש כנאמן לכספי ההשקעה ויעביר אותם ישירות לחברת הנכס כנגד א. אישור הבעלות של חברת הנכס בנכס וקבלת אישור על קיומו של ביטוח TITLE על הנכס לטובת חברת הנכס או כנגד קבלת TITLE COMMITMENT והסכם רכישה של הנכס, ו- ב. כנגד חתימת הסכם הפעלה של חברת האחזקה, הכל בהתאם להוראות הסכם הנאמנות והוראות העברה המצורפים ב**נספח ד'**.
- 2.14. "CLEARSHIFT" – חברה למתן שירותים פיננסיים אשר המנהל יסמך את הנאמן לקלוט באמצעותה את כספי ההשקעה בשקלים או דולר בחשבון בנק בישראל עבור המשקיעים והעברתם בשקלים או דולר לחשבון הנאמנות של הנאמן בארה"ב בהתאם לרגולציה והחוק הישראלי והאמריקאי. במידה והמנהל בחר שהשקלים יומרו על ידי הנאמן, הנאמן ימיר את כספי השקעתו של המשקיע ושאר המשקיעים במיזם משקלים לדולרים בהתאם להוראות הסכם הנאמנות והוראות העברה המצורפים ב**נספח ד'**. מובהר כי המשקיע יכול לבחור להעביר את כספי השקעתו ישירות לחשבון הנאמנות של הנאמן בארה"ב בשקלים או דולר ולא להשתמש בשירותיה של CLEARSHIFT ;
- 2.15. "סך הגיוס הכולל" – סך של עד \$1,635,744, לא כולל דמי ההקמה, הכולל את כל הכספים שגייס המנהל מהמשקיעים עבור המיזם. מובהר כי ככל שהמנהל יראה לנכון ועל פי שיקול דעתו הבלעדי, וכל עוד העניין לא יפגע בחלוקת הרווחים למשקיעים ובזכויותיהם על פי הסכם זה, לרבות מבחינת קדימות, החברה תהיה רשאית לגייס סכומי כסף נוספים מעבר לסך הגיוס הכולל בין אם מהמשקיעים הקיימים או ממשקיעים חדשים הן באמצעות הזרמת הון והן באמצעות לקיחת חוב והלוואות ממשקיעים וגופי מימון ;
- 2.16. "סך ההשקעה הכולל" – סך כולל של \$1,587,570 הכולל את הכספים שגייס המנהל מכלל המשקיעים עבור המיזם, לא כולל דמי הרישום וההקמה ולא כולל את עמלת הליווי (כהגדרתם על פי הסכם זה), ושיושקעו כהון בחברת המשקיעים על ידי החברה ;
- 2.17. "סך ההשקעה הכולל בחברת המשקיעים" – סך כולל של \$3,175,140 הכולל את סך ההשקעה הכולל ואת סך ההשקעה הכולל של חברת ההשקעה הנוספת בחברת המשקיעים ;
- 2.18. "סך ההשקעה הכולל בחברת האחזקה" – סך כולל של \$2,950,140, לא כולל את תשלומי ההוצאות (על פי סעיף 10.2 להלן) אשר יושקע על ידי חברת המשקיעים בחברת האחזקות ;
- 2.19. "סכום התחייבות ההשקעה" - לגבי כל משקיע – סכום התחייבות ההשקעה הנקוב בכתב בקשה הצטרפות **נספח א'** ;
- 2.20. "עורך הדין" - משרד עורכי הדין GBK גלזר בכר קלינבויס ושות', המשמש כיועץ המשפטי של המנהל ;
- 2.21. "קרן ההשקעה" - לגבי כל משקיע במועד מסוים - סך כל השקעתו בפועל של אותו משקיע, בהון החברה, עד אותו מועד ; מובהר, כי דמי ההקמה כהגדרתם בסעיף 10.3.1 להלן אינם מהווים חלק מקרן ההשקעה ;
- 2.22. "[ה]שותף המקומי" – July OAK GP LLC או כל חברה קשורה אליה כפי שהשותף המקומי יחליט והמנהל יאשר.

3. **נספחים**

- הנספחים הבאים מצורפים למסמך זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו :
- 3.1. כתב בקשה להצטרפות – **נספח א'** ;
- 3.2. מתווה עיסקי – **נספח ב'** ;
- 3.3. כתובות הנכסים – **נספח ג'** ;
- 3.4. הסכם נאמנות והוראות העברה לחשבון נאמנות – **נספח ד'** ;
- 3.5. דוגמת הסכם ההפעלה של החברה (OPERATING AGREEMENT) – **נספח ה'** ;
- 3.6. תרשים החזקות וחלוקת רווחים במיזם – **נספח ו'** ;

4. **מטרת החברה, תכלית המיזם ותאור פעילותו**

- 4.1. מטרת החברה הבלעדית הינה השקעה במיזם ותכליתו של המיזם הינה להשיא רווחים למשקיעים ולמנהל. המיזם יפעל במסגרת חברת האחזקה האחזקות בפיקוח החברה והמנהל.
- 4.2. המשקיע ושאר המשקיעים בחברה ישקיעו את סכום השקעתם כהון עצמי בחברה. יתרת ההון הדרוש לצורך פעילות המיזם במידה ויידרש מעבר להשקעת השותף המקומי וקבוצת המשקיעים הנוספת, יושג על ידי מימון מסוג Non-Recourse, שיילקח על ידי השותף המקומי בהתאם

למתווה העיסקי. פעילות המיזם תבוצע בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר בזאת כי בכל מקרה המשקיעים לא ידרשו לתוספת השקעה בחברה.

4.3. לחברה יהיו כל הסמכויות והכוחות הדרושים ו/או המועילים לשם השקעת הונה בחברת האחזקה האחזקות על ידי חברת המשקיעים והתקשרותה בהסכם ההפעלה של חברת האחזקה המשקיעים והאחזקות, לרבות התקשרות בהסכמים, הגשת תביעות, התגוננות בפני תביעות וביצוע פעולות משפטיות אחרות, ולרבות ביצוע כל הפעולות שלדעת המנהל הינן נחוצות או רצויות לשם הוצאה לפועל של מטרת החברה, והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

5. מימון פעילות החברה והמיזם

5.1. מימון פעילות החברה - מימון פעילות החברה יעשה מהון השקעתם של המשקיעים. ככל שהמנהל ימצא לנכון, ובכפוף לסעיף 2.15 לעיל ולכך שמדיניות ההשקעה המצורפת ב"נספח ב" מאפשרת זאת, רשאי המנהל לגייס הון או חוב ממשקיעים נוספים עבור פעילות החברה והמיזם.

5.2. מימון פעילות המיזם - מימון פעילות המיזם יעשה באמצעות הסכומים שיזרימו החברה, חברת ההשקעה הנוספת לחברת המשקיעים וזו מצידה, יחד עם השותף המקומי לחברת האחזקה וזו מצידה תזרים אל חברת הנכס בפועל, וכן במידה ויידרש על פי שיקול דעתו של המנהל, על ידי מימון מסוג Non-Recourse שיילקח על ידי השותף המקומי מגוף מממן בהתאם לתנאי אותו גוף מממן. במידה ויידרש מימון נוסף במהלך המיזם מעבר לכך, השותף המקומי יפעל להשיגו וחברת האחזקה תישא בעלויות הריבית בגין המימון. מובהר בזאת כי בכל מקרה המשקיעים לא ידרשו לתוספת השקעה בחברה מעבר לסך ההשקעה הכולל אם לא יחפצו בכך.

5.3. מטבע הפעילות של החברה הינו דולר. כל התשלומים של המשקיעים, חלוקות לבעלי הזכויות בחברה ודוחות החברה, יהיו בדולר. יחד עם זאת, החברה תהיה רשאית להמיר דולר לשקלים ולהפך לצורך רכישת הנכסים ו/או פעילותה ו/או תשלומיה לבעלי הזכויות בחברה.

6. הצהרות המנהל

המנהל מצהיר ומאשר בזאת, כדלקמן:

- 6.1. יש למנהליו את הידע, הניסיון והיכולת לבצע את הפעולות הכרוכות בניהול החברה;
- 6.2. אין כל מניעה להתקשרותו במסמך זה ובקיום מלוא התחייבויותיו על פיו;
- 6.3. החברה הינה Limited Liability Company (LLC), אשר התאגדה או תתאגד ותירשם כדין לפי דיני מדינת פלורידה, ארה"ב;
- 6.4. החברה הינה בעלת הכוחות המשפטיים, הסמכויות והזכויות להתקשר בהסכם זה ולקיים את כל הוראותיו ותנאיו;
- 6.5. הסכם זה מהווה התחייבות חוקית, שרירה, תקפה, מחייבת וניתנת לאכיפה על החברה על פי תנאיו ונספחיו;
- 6.6. ידוע למשקיע כי בנוסף להיותו המנהל בחברה, המנהל יהיה זכאי, בקשר עם הפיקוח מול השותף המקומי וניהול המיזם עבור המשקיעים, לתגמול אותו יקבל במסגרת התשלומים המגיעים לשותף המקומי בחברת האחזקות כאמור בסעיף 10.4 להלן;
- 6.7. ההתקשרות בהסכם זה וקיום ההתחייבויות הכלולות בו:
 - 6.7.1. אינם סותרים את הוראות הדין החלות על החברה;
 - 6.7.2. לא גורמים ולא יגרמו להפרה של כל הסכם, מסמך או התחייבות שהחברה צד לו;
 - 6.7.3. אינם מהווים ולא יהוו הפרה ו/או חריגה מכל הוראה של מסמכי ההתאגדות של החברה;
- 6.8. בהמשך לאמור בסעיף 6.6 לעיל, המנהל יפעל כל העת בנאמנות ובזהירות כנדרש ממנו על פי החוק כתפקידו כמנהל, וכן יפעל בתום לב ובניקיון כפיים בכל הנוגע להחלטות הקשורות בשותף המקומי ובהתנהלות החברה מולו;
- 6.9. אין תביעה או הליך משפטי תלוי ועומד כנגד החברה אשר יכול להשפיע עליה, על עסקיה, נכסיה או רכושה, לפני כל בית משפט, רגולטור, רשות ממשלתית או בוררות, אשר עשויים, במקרה אחד או במצטבר, לגרום לשינוי מהותי לרעה במצבה הפיננסי של החברה, תכניותיה, נכסיה או עסקיה של החברה או יכולתה למלא את התחייבויותיה לפי הסכם זה במלואן ובמועדן;
- 6.10. המשקיעים אשר יצורפו לחברה נבחרו ויבחרו במסגרת משא ומתן בינם לבין המנהל אשר ינוהל מול המשקיעים הפוטנציאלים על פי סדר פנייתם למנהל. יודגש כי, המנהל איננו אחראי להתממשות או אי התממשות סיכונים אשר היו ידועים או שלא היו ידועים בכל שלב שהוא טרם או לאחר ההשקעה.

7. הצהרות המשקיע

מבלי לגרוע מיתר הצהרותיו והתחייבותיו בהסכם זה (על נספחיו) המשקיע מצהיר ומאשר בזאת בחתימתו על בקשת ההצטרפות ו/או ההסכם כדלקמן:

7.1. השקעתו בחברה הינה על בסיס "AS-IS" ובלא כל הצהרה, מצג או התחייבות לשיפוי של בעלי הזכויות בחברה או המנהל ביחס לחברה ו/או לנכסים למעט אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה, ולפיכך אין ולא תהיה לו כל טענה כלפי החברה או המנהל, נושאי משרה שלהם או באי כוחם או

- מי מטעמם, בקשר עם עסקיה, נכסיה, התנהלותה וכל היבט אחר הקשור לחברה למעט אם נעשו שלא על פי הצהרותיהם ו/או התחייבויותיהם בהסכם זה ו/או שלא על פי דין;
- 7.2 כי הוא מודע לכך שהסכם זה משקף את המותנה בין הצדדים במלואם ומבטל כל הבטחות, מצגים וסיכומים קודמים בין הצדדים, בכתב או בעל פה, והוא בלבד מחייב את הצדדים. המשקיע מודע לכך שכל מצג בעל פה ובכתב, אמירה או הבנה שאינם מפורטים מפורשות בהסכם זה אינם מחייבים את החברה או כל צד ג'. אין לכל עובד, משווק או גורם אחר שפעל מטעם החברה סמכות לשנות את תנאי הסכם זה. המשקיע מצהיר כי קרא בעיון הסכם זה ואת התיאור המילולי של התכנית העסקית המצורפת כנספח ב' וכי לא קיבל כל מידע בכתב או בעל פה שאינו תואם עם תנאי הסכם זה וכי אינו מסתמך על כל מידע שסותר תנאי הסכם זה;
- 7.3 הינו יחיד או חברה המבקש להשקיע במיזם בדרך של רכישת זכויות חברות בחברה; באם הוא יחיד - אין כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו בהתאם;
- 7.4 באם הוא חברה או תאגיד אחר אזי מדובר בגוף משפטי המאוגד כדין וכי התקבלו כל האישורים הדרושים להתקשרותו בהסכם זה וכי נתקבלו כל ההחלטות הדרושות על פי מסמכי היסוד שלו ועל פי כל דין וצורך התקשרותו בהסכם זה וביצועו על ידו, וכי אין כל מניעה חוזית, חוקית או אחרת (לרבות הצורך בהשגת הסכמה או אישור של כל גוף לכך) המונעת ממנו להתקשר בהסכם זה או למלא אחר התחייבויותיו על פיו, במלואן ובמועדן;
- 7.5 ידוע לו והוא מסכים לכך, כי הוא ירשם כבעל זכויות החברות בחברה בהתאם ליחס השקעתו מתוך סך ההשקעה הכולל של המשקיעים בחברה, וכי החברה תשקיע את הונה העצמי בחברת המשקיעים וזו מצידה בחברת האחזקות לצורך ביצוע המיזם. כמו כן ידוע לו, כי ניהול החברה יעשה על ידי המנהל וניהול חברת האחזקות יעשה על ידי השותף המקומי;
- 7.6 ידוע לו והוא מסכים לכך, כי החברה תנוהל בהתאם להוראות הסכם ההפעלה של החברה, וכי הוראות הסכם ההפעלה מסונכרנות וכפופות להוראות הסכם זה. בכל סתירה בין הוראות הסכם יסוד ההפעלה לבין הוראות הסכם זה, הוראות הסכם זה יגברו;
- 7.7 ידוע לו והוא מסכים לכך, כי ההגדרה המשפטית וכימות החשבונאי של ההשקעה תקבע על ידי המנהל, בין השאר תוך התייעצות עם מומחה מקומי למיסוי ומתוך ניסיון למזער את היקף החבות במס בהתאמה לתכנית המיזם. ידוע לו כי לאור העבודה שהפעילות העסקית מתבצעת בנכסים מחוץ לישראל הרי שפעולות ועסקאות שתבצע החברה עלולות להיות מחויבות במס בארה"ב ו/או בישראל והוא מודע לחשיפה הכרוכה בכך, וכי חיוב במס יכול שיעשה בדרך של ניכוי במקור מחשבונו החברה ולפיכך התחשבות ישירה של מי מבעלי הזכויות בחברה לצורך קיזוז הפסדים או רווחים כנגד הפסדים או רווחים שנגרמו לאותו מחזיק כתוצאה מהשקעות שלא באמצעות החברה עלולה להיות בלתי אפשרית מבחינת הוראות הדין;
- 7.8 ידוע לו והוא מסכים לכך, כי רישומו כבעל זכויות חברות בחברה יהיה יהיה בספרי החברה בלבד;
- 7.9 הינו בעל היכולות הכספיות המתאימות לקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה;
- 7.10 ניתנה לו ולנציגיו ההזדמנות לקבל כל מידע ומסמך הנדרש לשם אימות הפרטים המפורטים במסמך זה וכן לשאול שאלות ולקבל תשובות מהמנהל בכל הנוגע להשקעה בחברה, וכן קיבל את כל המידע שביקש ביחס למיזם, וכי אין לו ולא תהיה לו כל טענה כנגד המנהל או מי מבעלי המניות בו או מי ממנהליו או מי מטעמו, מהנאמן ומעורך הדין בכל הקשור למיזם, לרבות בגין סכום ההשקעה ומועדי ושיעור ההחזר מהרווחים הצפויים של המיזם;
- 7.11 הוא מודע לסיכונים הנובעים מאופי פעילותו של המיזם, הסיכונים העסקיים הקיימים בהשקעה בשוק הנדל"ן בארה"ב בכלל ובשוק הנכסים מסוגם של הנכסים בפרט, וכי הביא בחשבון את הסיכונים בהחלטתו להתקשר בהסכם זה ולהשתתף במיזם, לרבות השקעות הכוללות פעילות הנתונה למחזוריות עסקית אשר לא ניתן לצפות מראש. כמו כן הוא מודע לכך כי החשיפה והסיכונים הכרוכים בפעילות החברה עשויים לייצר הפסדים להשקעתו בחברה. כמו כן, המשקיע מצהיר כי הוא עיין בתכנית העסקית של החברה, ובמיוחד בניתוח הרגישות והסיכונים שמהווה חלק ממנה, שמפרט דוגמאות למצבים שונים שעשויים להתקיים במקרה של ביצועים שונים מהמתוכנן;
- 7.12 השקעות הפרויקט חשופות לסיכונים הכרוכים בענף הנדל"ן, ובין היתר אלה שמפורטים בתכנית העסקית הנספחת להסכם זה, לרבות השקעות הכוללות פעילות הנתונה למחזוריות עסקית אשר לא ניתן לצפות מראש. מחזוריות עסקית כאמור תלויה בגורמים מקרו כלכליים ובגורמים ענפיים הכוללים גם את התפתחות ההיצע והביקוש לנכסים ובנייה;
- 7.13 הוא קרא את הסכם זה והבינו ויש לו את הידע, היכולת והניסיון המקצועיים, הפיננסיים, הכלכליים והעסקיים על מנת לנתח ולהעריך, על בסיס עצמאי, את הסיכויים והסיכונים הכרוכים בהעמדת חלקו בהשקעה לחברה בתנאים המפורטים בהסכם זה וכן כי באפשרותו לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה;
- 7.14 עובר לחתימת הסכם זה, טרם הוקמה החברה, ומשום כך אין לה עבר פיננסי או תפעולי. מובהר כי פעילות קודמת של המנהל ו/או הצדדים הקשורים לו בתחום פעילותו של המיזם לא מעיד על פעילותה של החברה ו/או התוצאות הצפויות מפעילותה;
- 7.15 מבלי לגרוע מכלליות האמור, הסתמכות על תוכן מדיניות ההשקעה איננה מהווה תחליף לבדיקה קפדנית מצד המשקיע של רמת הסיכון הגלומה בהשקעה המפורטת במדיניות ההשקעה (נספח ב');

- 7.16. ידוע לו כי עלולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים המפורטים במתווה העסקי והוא מודע לכך, כי לא הוסכם על מועד כלשהו להחזר קרן ההשקעה של המשקיעים והדבר יבוצע לכשתזרים המזומנים של החברה יאפשר זאת בתום המיזם או באירוע מימוש כהגדרתו להלן. כפועל יוצא מכך, לא תהא למי מהמשקיעים או ליורשיהם או למי שיבוא בנעליהם זכות להחזר קרן סך ההשקעה אלא על פי קביעה מפורשת של המנהל לפי שיקול דעתו הבלעדי, זאת בכפוף להוראות סעיף 10.4 להלן;
- 7.17. ידוע לו כי המנהל, או מיופי כוחו, ימסור לרשויות המס ככלל, ואפשר שאף לפקידי שומה ספציפיים, בתום כל שנת מס ובכל מועד אחר כפי שיידרשו על ידי רשויות המס, פרטים בדבר זהות בעלי הזכויות בחברה כולם או חלקם, שיעור החזקתם וחלקם ברווחי החברה;
- 7.18. ידוע לו כי המנהל, או מיופי כוחו, והנאמן ימסרו לבנקים שבהם ינוהל חשבון הנאמנות ו/או שיבחנו באם לממן את המיזם פרטים בדבר זהות בעלי הזכויות בחברה כולם או חלקם, שיעור החזקתם וחלקם ברווחי החברה והוא מאשר העברת מידע זה;
- 7.19. ידוע לו כי המנהל והחברה הסתמכו ומסתמכים על מבנה מיסוי בהתאם לחוות דעת מיסוי שנתקבלה על ידי יועצי מס ויכול שבמועד חלוקת הרווחים הרשויות הן בארץ ובארה"ב אשר בסמכותן לפעול אחרת, יבחרו לפעול בשונה מחוות הדעת.
- 7.20. ידוע לו והוא מאשר, כי אין בהסכם זה כדי להוות יעוץ מס למשקיע והוא לא קיבל כל ייעוץ מס ו/או מצגים בנושא המס מהחברה ו/או מי מטעמה (לרבות המנהל או מי מטעמו או עורך הדין) וכי בדק את הוראות הדין המתייחסות להתקשרותו בהסכם זה ולמיסוי החברה, וכי אין באמור בהסכם זה או במסמכים הנלווים לו כדי להוות תחליף לייעוץ מס ספציפי המתייחס לעניינו והמתחשב בנתוניו וכי התקשרותו בהסכם זה נעשתה לאחר שניתנה לו האפשרות לקבל ייעוץ מס כאמור והוא מודע לכל השלכות המס של השקעתו בחברה;
- 7.21. ידוע לו והוא מסכים לכך, כי פרט לזכויות המוקנות לו בהתאם להוראות הסכם זה, לא תהא לו או למי מטעמו זכות ליטול חלק או להתערב בכל צורה שהיא בניהול, בביצוע או בפיקוח על עסקי או ענייני המיזם או הנכס/ים או החברה או כל זכות או הרשאה לפעול עבור או בשם המיזם ו/או החברה וכי ניהול המיזם והנכס יעשו באופן בלעדי על ידי השותף המקומי והיזמים של חברת הנכס וניהול החברה יעשה באופן בלעדי על ידי המנהל;
- 7.22. ידוע לו כי ההשקעה על פי הסכם זה הינה השקעה בחברה בלבד על ידי רכישת זכויות בה ובאמצעותה בחברת האחזקות ועל ידי כל בחברת הנכס ובנכסים ולא תהא לו כל זכות חזרה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, במישרין או בעקיפין, כלפי בעלי הזכויות האחרים בחברה ו/או המנהל (לרבות בעלי המניות בו, נושאי המשרה בו, עובדיו, יועציו וכל יתר הפועלים מטעמו) בקשר לכך ואין ולא תהיה לו כל זכות חזרה, תביעה או דרישה כלפיהם או מי מהם והוא מוותר בזה, באופן סופי ומוחלט, על כל זכות כאמור בקשר לכך;
- 7.23. הוא מודע לזכויותיו של המנהל לקבלת כספים ותשלומים כמתואר בסעיף 10.3 הוא נותן בזה את הסכמתו המלאה לביצוע תשלומים כאמור;
- 7.24. הוא מודע לאופן חישוב חלוקת הרווחים והחזר ההשקעה בקשר עם המיזם (לרבות בעת מימושו) וכי לגורמים שונים ניתנה עדיפות ביחס לחלוקת הרווחים מהמיזם (לרבות למממן של חברת האחזקה ו/או חברת הנכס ולמממנים של החברה אם ישנם כאלה) והוא נותן את הסכמתו המלאה לאמור לעיל;
- 7.25. ידוע לו כי המנהל שכר שירותים משפטיים בקשר עם הקמת החברה והתקשרותה בהסכם ההשקעה והמסמכים הנלווים לו וכי יש בכוונתו לשכור שירותים משפטיים בקשר עם הפעלת החברה. ידוע לו כי היועצים המשפטיים כאמור, עורך הדין והנאמן אינם מייצגים ולא ייצגו את בעלי הזכויות בחברה בקשר עם הקמת החברה ומסמכי ההתאגדות שלה (לרבות הסכם זה), או בכל חילוקי דעות אשר עלולים להתעורר בין בעלי הזכויות בחברה מצד אחד לבין המנהל ו/או החברה מהצד שני. ידוע לו כי הוא חופשי ואף מומלץ לו להתייעץ משפטית עם עורך דין מטעמו ועל חשבונו, וכי אין לראות בהסברים שניתנו על ידי עורך הדין והנאמן כהגדרתם לעיל יעוץ משפטי;
- 7.26. הכספים אותם יעמיד כהשקעה בחברה עונים על דרישות הדין הישראלי ועל דרישות כל דין אחר שחל על החברה, לרבות בקשר עם הלבנת הון, איסור מימון טרור ובקשר לכל פעילות אסורה אחרת וכן אינם מהווים התחייבות ו/או התקשרות עבור צד ג';
- 7.27. הסכם זה נעשה על ידו ועבור עצמו בלבד והוא לא פועל, במישרין או בעקיפין, לטובת או מטעם אדם אחר כלשהו;
- 7.28. הוא יעביר, ימסור, יחתום וימלא את כל הפרטים, המסמכים והטפסים שיידרשו על ידי החברה, כפי שיידרשו מעת לעת בקשר עם ביצוע האמור בהסכם זה;

8. החברה ויחסי ההחזקה בה

- 8.1. בסמוך לאחר סגירת קבוצת המשקיעים, העברת כספי ההשקעה וחתימת כל אחד מיחיד המשקיעים על כלל מסמכי הקמת החברה הנדרשים לשם הפעלתה במועד תום הגיוס, החברה

- תקצה למשקיעים כיחיד קבוצת המשקיעים את זכויותיהם בחברה שיקבעו על פי היחס בין סך השקעתם בפועל אל מול סך ההשקעה הכולל של כל המשקיעים בחברה.
- 8.2. החברה הינה חברה ייעודית (SPC) אשר תשמש לשם השקעה בחברת האחזקה לצורך ביצוע המיזם בלבד ולא תבצע עסקאות נוספות או תרכוש נכסים נוספים אלא אם ניתנה לכך הרשאה מפורשת בהסכם זה. כל הפעולות הכרוכות בחברה ובניהולה יבוצעו באופן בלעדי באמצעות המנהל אשר ישמש כמנהל החברה, הכל בהתאם ובכפיפות להוראות הסכם זה.
- 8.3. המשקיע לא יוכל לממש את השקעתו במיזם אלא בהתאם להוראות הסכם זה. למען הסר ספק, יובהר וידגש, כי פרק הזמן הצפוי להשלמת המיזם ומימושו הוא כ-60 חודשים החל ממועד ה-CLOSING (להלן: "**תקופת המיזם**"). יחד עם זאת, מאחר ומדובר בפרויקט יזמי, מובהר להלן כי יכול ופרק הזמן למימושו יהיה ארוך או קצר יותר מזה הצפוי לעיל, ואין בכך בכדי לעלות כל טענה כנגד החברה, מי ממנהליה או מטעמה כל עוד פעלו בתום לב.
- 8.4. המשקיע יחזיק בזכויות חברות בחברה בהתאם לאמור בסעיף 8.1 לעיל, סכום השקעתו של המשקיע המתוכנן על פי הסכם זה הינו סך של \$ (דולר).

9. ההשקעה

- 9.1. על פי האמור בהסכם ההפעלה של חברת האחזקות, תשקיע החברה במיזם, באמצעות חברת המשקיעים, בסך כולל של \$1,475,070 (או סכום קטן/גבוה יותר כפי שיקבע על ידי המנהל בטרם חתימת הסכם ההפעלה של חברת המשקיעים מול חברת האחזקות) מהונה העצמי של החברה בחברת האחזקות.
- 9.2. בתום תקופת המיזם ו/או מכירת הנכסים, כולם או חלקם, ולאחר תשלום החוב הבכיר ויתר ההלוואות וכן והוצאות הפרויקט כאמור במתווה העסקי, חלוקת הרווחים בחברת האחזקות עצמה ממכירת הנכסים תהיה כדלקמן:
- 9.2.1. ראשית, החזר סך ההשקעה הכולל בחברת האחזקות לחברת המשקיעים על פי חלקיהם היחסיים של החברה וחברת ההשקעה הנוספת בסך ההשקעה הכולל בחברת האחזקות;
- 9.2.2. שנית, תינתן עדיפות תשואה פנימית (Internal rate of return - IRR) ("**התשואה הפנימית**") בסך של עד 8% משווי סך ההשקעה הכולל בחברת האחזקות אשר תחולק לחברת המשקיעים;
- 9.2.3. שלישית, במקרה בו התשואה הפנימית תהיה בין 8% ל-14% משווי ההשקעה הכולל בחברת המשקיעים, אזי יתרת הכספים, ככל שתהיה, תחולק על ידי השותף המקומי כך ש- 80% ממנה יחולקו לחברת המשקיעים, ו-20% לשותף המקומי;
- 9.2.4. רביעית, במקרה בו התשואה הפנימית תהיה בין 14% ל-19.15% משווי ההשקעה הכולל בחברת המשקיעים, אזי יתרת הכספים, ככל שתהיה, תחולק על ידי השותף המקומי כך ש- 65% ממנה יחולקו לחברת המשקיעים, ו-35% לשותף המקומי;
- 9.2.5. חמישית, במקרה בו התשואה הפנימית תהיה גבוהה מ-19.15% משווי ההשקעה הכולל בחברת המשקיעים, אזי יתרת הכספים, ככל שתהיה, תחולק על ידי השותף המקומי כך ש- 30% ממנה יחולקו לחברת המשקיעים, ו-70% לשותף המקומי.
- 9.3. כל התזרים השוטף שעולה לחברה האחזקות מפעילותה השוטפת של חברת הנכס אשר יהיה במהלך תקופת הפרויקט, ככל ויהיה, יחולק על בסיס רבעוני החל מהרבעון השני של תקופת המיזם.
- 9.4. עם החתימה על הסכם זה ובתוך 5 ימי עסקים ממנו, יעביר המשקיע את סך השקעתו כמפורט בסעיף 8.4 לעיל ובכתב ההצטרפות בנספח א' לחשבון הנאמנות.
- 9.5. סכומי ההשקעה של המשקיעים וסך ההשקעה הכולל יועברו באמצעות CLEARSHIFT או כל משקיע בעצמו יעביר את חלקו בסך ההשקעה הכולל אם בחר שלא להשתמש בשירותיה של CLEARSHIFT לחשבון הנאמנות של הנאמן לטובת ביצוע העסקה והמיזם לפי הוראות הסכם זה והסכם הנאמנות **נספח ד'**. הנאמן יהיה אחראי לבדיקת הזכויות והעברת סך ההשקעה הכולל עבור העסקה כמפורט בהסכם זה והסכם הנאמנות **נספח ד'**.
- 9.6. במקרה בו מי מהמשקיעים (להלן: "**המפר**") לא יעמיד את חלקו בסך ההשקעה כאמור בסעיפים 9 זה, גם לאחר קבלת התראה בכתב מאת המנהל, בתוך 10 ימי עסקים, המנהל יהיה רשאי מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים או נוספים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או להוראות כל דין, לקבוע כי הדבר מהווה הפרה יסודית של הסכם זה מצדו של המפר ולהודיע כי הסכם זה מבוטל כלפיו ללא כל התראה נוספת. במקרה זה הסכום שכבר הושקע והועבר על ידי המפר, ככל ועד כמה שהושקע, ודמי הרישום וההקמה יחולטו על ידי המנהל והמשקיע לא יהיה זכאי לחזור שלהם.
- 9.7. מעבר לסך השקעתו שהושקעו בחברה, משקיע לא יהא מחויב, לא יהיה ערב ולא יהיה אחראי בגין ההוצאות וההתחייבויות של המיזם.

10. זקיפת רווחים והפסדים, הוצאות, תשלומים למנהל וחלוקת רווחים:

- 10.1. זקיפת רווחים והפסדים
- 10.1.1. החברה תחשב את רווחיה והפסדיה מעת לעת (לרבות לצרכי ניהול חשבון ההון של כל אחד מהמחזיקים) בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- 10.1.2. החברה תזקוף רווחים או הפסדים בתקופה לזכות או לחובת חשבון ההון של המחזיקים על פי יחסי החלוקה שבין המחזיקים באותו מועד, בהתאם להוראות סעיף 10.4 להלן, כאילו החברה

מכרה את כל נכסיה, גבתה כל סכום המגיע לה מצד ג' או מהמחזיקים, פרעה את כל חובותיה, התפרקה וחילקה את כל התמורה הנותרת למחזיקים באותה תקופה (לרבות זקיפת הוצאות ותשלומים למנהל, אם וככל שהוא זכאי להם במועד הייחוס האמור).

10.1.3 סך היתרה הרשום בחשבון ההון של המשקיעים, אשר יצורף לדוחות הכספיים המבוקרים ו/או הסקורים שישלחו למשקיע, יהא סופי. אין בהוראת סעיף זה כדי לגרוע מכל דין, או למנוע תיקון טעויות חישוביות, ככל שיהיו כאלו.

10.2 הוצאות

החברה תישא בהוצאות לצדדים שלישיים בקשר עם ניהול החברה ותשפה את המנהל ומי מטעמו בגין הוצאות שהוציא מכיסו בקשר לניהול החברה ועסקיה לצדדים שלישיים בפועל (והכל בתוספת מע"מ כדין, אם נדרש) ובכל מקרה החברה הייתה נדרשת להוציא אותן מכיסה, לרבות הוצאות כדלקמן:

10.2.1 הוצאות ניהול שוטפות (לרבות בקשר עם הנהלת חשבונות, ביקורת, טיסות לאתר הפרויקט ואחרות);

10.2.2 כל מס, אגרה או תשלום חובה אשר יחול על החברה או תשלום אחר שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת, ככל שיחולו על החברה;

10.2.3 פרמיות לביטוח אחריות מקצועית וביטוח נושאי משרה של נושאי המשרה בחברה ובמנהל;

10.2.4 שכר טרחת רואי החשבון ועורכי הדין שתעסיק החברה בקשר עם ענייני החברה;

10.2.5 תשלומים והוצאות על פי הסכמי הלוואה, ככל שיהיו, לרבות תשלומי ריבית שוטפת;

10.2.6 הצדדים מסכימים בזה כי עד להחלטה אחרת בנושא זה, יישא כל צד בהוצאותיו האישיות כגון רו"ח\ דוח אישי, ייעוץ מס, עו"ד וכדומה. מוסכם בין הצדדים כי שכ"ט הנאמן שמלווה את סגירת העסקה ועורך הדין יועצה המשפטי של החברה, כלול בסך הגיוס.

10.3 תשלומים למנהל – סעיף שקיפות

בתמורה למילוי התחייבויותיו של המנהל על פי הסכם זה, יהיה זכאי המנהל, בין היתר, לתשלומים הבאים:

10.3.1 דמי רישום והקמה – במסגרת הליך הרכישה ישלם כל אחד מן המשקיעים למנהל דמי רישום בגובה של \$1,200. יובהר, כי התשלום בעבור דמי הרישום אינו חלק מקרן ההשקעה ובגינו לא יהיה זכאי המשקיע לחישוב תשואה או לתשואה כלשהי. דמי הרישום ישולמו במועד החתימה על נספח ההצטרפות (נספח א' להסכם זה).

10.3.2 עמלת גיוס וליווי מהחברות – המנהל יהיה זכאי לעמלת גיוס מהחברה וכן יהיה זכאי, יחד עם המנהל של חברת ההשקעה הנוספת, לעמלת ליווי, הכל כמפורט במתווה העסקי המצורף כנספח ב' להסכם זה וזאת בתמורה לשירותים שמעניק המנהל לשותף המקומי בקשר עם הפרויקט.

10.3.3 שיתוף ברווחי השותף המקומי – המנהל, יחד עם המנהל של חברת ההשקעה הנוספת, יהיה זכאי לשיתוף ברווחי השותף המקומי בהתאם להסכמות בין המנהל לבין השותף המקומי.

10.4 חלוקת הרווחים

10.4.1 כל אחד מבעלי הזכויות בחברה יהיה זכאי להשתתף בחלוקת רווחי החברה מפעילותה השוטפת אם יהיו כאלה ובחלוקת יתרת נכסיה בעת פירוקה של חברת האחזקות ו/או מכירת הנכסים על פי המתווה העסקי (להלן: "אירוע מימוש"), כמפורט בהסכם זה.

10.4.2 בכפוף להוראות כל דין, לא יאוחר מ-60 ימים ממועד מכירת הנכסים, כולם או חלקם, תחלק חברת האחזקות סך השווה מיתרות המזומנים שתקבלנה אצלה כתוצאה מהמכירה (אם תקבלנה), בניכוי הסכומים הנדרשים, לשם הבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, ותשלום הוצאות חברת הנכס, חברת האחזקות והחברה כמפורט בסעיף 10.2 לעיל בהתאם למפל התשלומים של חברת האחזקות ("הסכום לחלוקה").

10.4.3 חלוקת הסכום לחלוקה החלקי או המלא, כולו או חלקו, תבוצע באופן הבא ולפי סדר קדימויות והשלבים כדלקמן:

10.4.3.1 ראשית, החזר סך הגיוס הכולל למשקיעים על פי חלקיהם היחסיים של המשקיעים בסך הגיוס הכולל;

10.4.3.2 שנית, יתרת הכספים, ככל שתהיה, תחולק על ידי השותף המקומי למשקיעים על פי חלקיהם היחסיים;

10.4.3.3 כל התזרים השוטף שעולה לחברה מפעילותה השוטפת של חברת האחזקות אשר יהיה במהלך תקופת הפרויקט, ככל ויהיה, יחולק על בסיס רבעוני החל מתום הרבעון השני של תקופת המיזם.

מובהר בזאת כי כל הרווחים שיחולקו למשקיעים הינם לפני מס, ובאחריות המשקיעים לשלם באופן אישי את המס שחל עליהם בגין רווחיהם.

- 10.5 חוות דעתו של רואה החשבון של החברה לעניין חישוב יחסי חלוקת התקבולים וחלקם של המשקיעים על פי הסכם זה בסכום החלוקה, תחייב את הצדדים לכל דבר וענין.
- 10.6 למשקיע לא תהא כל זכות למשוך כספים מהפרויקט וזאת עד לאירוע המימוש כאמור.
- 10.7 שום חלוקה לא תיעשה אם חלוקה שכזו תפר חוזה או הסכם, שהחברה היא צד לו באותה עת או חוק כלשהו, כלל, תקנה, צו או הוראה של איזו רשות שלטונית החלות באותה עת על החברה.
- 10.8 במקרה בו תישא החברה בהוצאה כלשהי בשל דרישת רשות שלטונית כזו או אחרת בקשר עם שותפותו של משקיע מסוים, או שתילאץ לשאת בתשלום כלשהו המשויך או החל על משקיע מסוים, לרבות תשלומי מס, או אז ישיב המשקיע, לפי העניין, לחברה, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה, את הסכום בו נשאה החברה או שהחברה תהיה רשאית לקזז תשלום כאמור מחלוקות עתידיות בעבור אותו משקיע מסוים, בכפוף להוראות כל דין. התחייבות לפי סעיף זה תמשיך לחול ותחייב את המשקיע המשיב גם לאחר פירוקה של החברה.

11 ניהול החברה והמיזם

- 11.1 בכפוף להוראות הסכם זה, השליטה המלאה והמוחלטת על ניהול החברה ועסקיה תהיה בידי המנהל ובידיו בלבד. המנהל ינהל את כל ענייניה, פעילותה ועסקיה של החברה בתום לב, כמיטב יכולתו ויעשה את מירב המאמצים על מנת שהשותף המקומי יבצע את מטרות הסכם זה. בכפוף לאמור בהסכם זה ולהוראות כל דין, למנהל יהיו כל הכוחות והסמכויות לנקוט בכל הליך או צעד ולעשות כל פעולה או דבר, אשר ייראו לו כנחוצים וכמועילים לקידום מטרות הסכם זה, פעילותו ועסקיו וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט לרבות:
- 11.1.1 לחתום בשם החברה על כל מסמך, הסכם, התחייבות וכיו"ב בקשר לכל דבר ועניין הקשור בפעילותה, לרבות הסכם זה ואישורים מטעם החברה לקבלת מימון והלוואות ממלווים נוספים ו/או מבנקים עבור החברה.
- 11.1.2 להחליט ולקבוע בשם החברה בדבר הצטרפותו של אדם או תאגיד כלשהו, זה או אחר, כבעל זכויות חברות בחברה ואת סכום השקעתו ולנקוט בכל הפעולות הדרושות לכך, והכל בכפוף להוראות הסכם זה, ובלי שיהיה בכך כדי לפגוע או לדלל את חלקו של המשקיע.
- 11.1.3 לנהל כל הליך משפטי ותביעה בשם החברה בין כתובעת או מבקשת ובין כנתבעת או משיבה, וליישב כל תביעות והליכים משפטיים כאמור ולהתפשר בהם כפי שימצא לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- 11.1.4 ליתן ולקבל כל הודעה בשם החברה.
- 11.1.5 לקבל כל החלטה בשם החברה באופן שוטף, במסגרת ניהול העסקים הרגיל של החברה, לרבות החלטות הדרושות לצורך ביצוע הסכם זה והמתווה העסקי המפורט ב**נספח ב'**.
- 11.1.6 להיעזר, למנות, ולהתקשר בהסכמים עם יועצים חיצוניים, לפי שיקול דעתו של המנהל, לצורך כל דבר ועניין הקשור בעסקי החברה, בניהול ענייניה השוטפים ובקידום מטרותיה, לרבות רואי חשבון, מומחים למיניהם, יועצים משפטיים וכיו"ב.
- 11.1.7 לנהל מו"מ ולחתום בשם החברה על הסכם או הסכמי הלוואה עם המממנים בקשר עם סך ההלוואות ולקבוע את תנאיהם, לרבות בכל הנוגע לריביות, עמלות ותשלומים אחרים המגיעים ו/או שיגיעו למממנים על פיהם, מועדי פירעון, התניות, מצגים, התחייבויות ובטוחות, ולקבל כל החלטה בקשר עם הסכם או הסכמי הלוואה והפעלת ומימוש זכויות החברה על פיהם, לרבות החלטה בדבר שעבוד נכסי החברה (כולם או חלקם) לטובת המממנים.
- 11.1.8 לעשות כל פעולה הנדרשת לצורך עסקי החברה.
- 11.1.9 לקבל כל החלטה, וכן לבצע את כל הדרוש ולקבל כל החלטה לשם הוצאתן לפועל של הסכם זה כאמור, מימושו וחלוקת התמורות המתקבלות ממימוש ההשקעה.
- 11.1.10 לספק את המידע הסביר הדרוש למשקיע לשם הכנת הדיווחים הנדרשים מהם על פי על דין לרשויות המס בישראל ובאר"ב בקשר עם הכנסותיהם מהחברה.
- 11.1.11 למלא כל חובה אחרת החלה על פי חוק על החברה.
- 11.2 המנהל, יהא רשאי לכנס מעת לעת, אסיפה של המשקיעים, אשר שם תינתן למשקיע בנוסף לדוחות הרבעוניים סקירה על פעילות החברה ("**אסיפת משקיעים**"), אשר במהלכה יהיה זכאי המשקיע לקבל דיווח שוטף, בכל הנוגע לפעולות השוטפות האמורות לעיל ובנוגע למצב הנכסים. מיקום האספות יהיה לפי קביעת המנהל. האספות יכול שתתקיימנה תוך שימוש באמצעי תקשורת לרבות דוא"ל וטלפון, האספות תתקיימנה בישראל.
- 11.3 ידוע למשקיעים כי במסגרת מערכת היחסים בין המנהל לשותף המקומי, שמורה למנהל הזכות לשקול שיקולי כדאיות ורווחיות של הפרויקט וכן שיקולים אופרטיביים בכל שלביו ולפיכך, יהיה המנהל רשאי, אף לאחר סגירת העסקה ובמהלך ביצוע התכנית העסקית, להנחות או לדרוש מהשותף המקומי לבצע שינויים במבנה הנכס והעסקה ו/או בתכנון שלה, להחליט על ביצוע חלקי של התכנית העסקית והמתווה העסקי וכן להנחות או לדרוש כל פעולה הנדרשת לטובת הפרויקט.
- 11.4 למען הסר ספק, למשקיע לא תעמוד כל זכות להביע את עמדתו או להתנגד לכל מהלך או החלטה של המנהל או החברה.

- 11.5 אחת לרבעון תוציא החברה דוח בנוגע לפרויקט בהתאם לנתונים שיתקבלו מהשותף המקומי.
- 11.6 במקרה של התפטרות או נבצרות של נציג המנהל, עורך הדין ינהל אסיפת משקיעים כמפורט בסעיף 11.7 להלן בה יקבעו המשקיעים את זהות המנהל החלופי.
- 11.7 החלטות בנושאים המפורטים להלן, יתקבלו לפי המלצת המנהל והחברה, המניין החוקי (קוורום) המחייב לאספות בעלי הזכויות בחברה, יהיה נוכחות של בעלי זכויות החברות או חלפיהם המשקפים לפחות 50% (חמישים אחוזים) מהון החברה והחלטות באסיפה יתקבלו ברוב של לפחות 51% מבעלי הזכויות בחברה הנוכחים באסיפה לפחות:
- 11.7.1 פירוק החברה.
- 11.7.2 שינויים במסמכי ההתאגדות של החברה.
- 11.7.3 אישור ליזם המקומי למכור את הנכס לפני סיום המיזם ולא על פי המתווה העסקי.
- 11.7.4 שינויים משמעותיים במתווה העסקי ורק אם קיים סיכון שהם עלולים לגרוע במשקיעים.
- 11.7.5 שינויים במערכת ההסכמים בין החברה ליזם המקומי וחברת הנכס.
- 11.7.6 זהותו של מנהל אחר במקום המנהל החלופי בהתאם להוראות סעיף 11.6 לעיל.
- 11.8 במקרה של אסיפה תוך שימוש בדוא"ל, המנהל ישלח הודעה ובה יפורט הנושא העומד להחלטה לכל המשקיעים. משקיע אשר לא ישלח במייל חוזר תשובה חיובית/שלילית בתוך 48 שעות מרגע שהשולח קיבל אישור שהמייל נשלח, לא כולל שיש-שבת וחג, יחשב כמי שהצביע כמסכים להחלטה שהתבקשה.
- 11.9 בהסכם זה, כל פעולה, לרבות הוראה, קביעה, הערכה, הסכמה, אישור או החלטה של המנהל תחייב את המשקיעים בכל דבר ועניין, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 11.10 צדדים שלישיים יהיו רשאים להסתמך באופן מוחלט על מצגים שנותן המנהל, ועל התחייבויות שנוטל המנהל בשם החברה, והתקשרותו של המנהל בשם החברה בכל הסכם תחייב את החברה כלפי צדדים שלישיים לכל דבר ועניין.

12 אחריות ושיפוי

- 12.1 החברה תוקם באופן שבו לא יהא משקיע אחראי לחיוביה של החברה למעלה מסכום ההשקעה שלו שכבר הושקע בפועל, וכן המשקיעים אינם אחראים באופן הדדי ביניהם ואחריותם היא לחוד. לפיכך מובהר כי ככל שיידרש משקיע להשתתף בשיפוי כאמור בסעיף זה להלן, הסכום המקסימלי לשיפוי שיהיה ניתן לחייב בו את אותו משקיע בכל מקרה לא יעלה על סכומי ההשקעה שהעביר אותו משקיע לחברה ומתוך השקעתו בפועל.
- 12.2 המנהל, עובדי המנהל, בעלי מניותיהם של המנהל או מי מטעמם, אינם ולא יהיו אחראים כלפי החברה או המשקיעים על כל מעשה או מחדל שנעשו על ידי מי מהם בתום לב בשם החברה או עבורה, על פי הסמכויות והכוחות שהוענקו להם בהסכם זה או על פי הוראות כל דין, והכל אלא אם נעשו בתרמית ו/או בזדון ו/או ברשלנות.
- 12.3 החברה מתחייבת לשפות את המנהל, עובדיו, מנהליו, בעלי מניותיהם או מי מטעמם, בשל כל הפסד, הוצאה, תשלום, פיצוי או נזק אשר מי מהאמורים יישא או ייאלץ לשאת בו, לרבות בשל חקירה, כופר, קנס אזרחי, פסק דין, החלטה, פסק בורר או דרישת רשות שלטונית על פי דין, בשל כל מעשה או מחדל אשר נעשו על ידו שלא בתרמית, בזדון או ברשלנות רבתי ("אירוע מחייב"). המנהל יהא רשאי לדרוש מהמשקיעים, בהתאם ליחסי החלוקה, להשיב לחברה סכומים שחולקו להם על ידי החברה ככל שסכומים אלו היו מופחתים אילו ההתחייבות לשיפוי על פי סעיף 12.3 זה הייתה נדרשת עובר לחלוקה כאמור, ובלבד שכל משקיע לא יידרש להשיב לחברה סכומים העולים על סך כל הסכומים שחולקו להם על ידי החברה עובר למועד בו הודיע המנהל בכתב לחברה על קרות אירוע מחייב או סכומים העולים על סך קרן ההשקעה בפועל של כל משקיע. מובהר בזאת כי סעיף זה מתייחס לחלוקה שבוצעה בטרם הסתיים המיזם, לאחר סיום המיזם המנהל לא יהיה רשאי לדרוש מהמשקיעים להשיב לחברה סכומים שחולקו להם.

13 תחומי אחריות הצדדים

- 13.1 אחריות המשקיע:
- 13.1.1 המשקיע יהיה אחראי להעמיד סך של \$ [] , להשקעה בחברה ובמיזם.
- 13.1.2 המשקיע יהיה אחראי לנהל את נושא הדיווח החשבונאי על הכנסותיו מהמיזם ויטפל בהגשת הדו"חות המחויבים ממנו במסגרתו לרשויות המס הרלוונטיות כדין.
- 13.1.3 החברה תסייע למשקיעים להתקשר עם רואה חשבון עליו תמליץ לצורך עריכת הדוחות המחויבים מהם להגשתם והנפקת ITIN ככל שנדרש ותספק להם את כל המידע הנדרש מטעם החברה לצורך זה. מובהר בזה כי המשקיע יהיה רשאי להיעזר ברואה חשבון לפי בחירתו ושיקול דעתו והמלצת החברה לא תחייב אותו וכי התקשרותו מול רואה חשבון כלשהו הינה כרוכה בתשלום ישירות לרואה החשבון.
- 13.2 אחריות החברה:
- 13.2.1 החברה תהיה אחראית לנהל את נושא הדיווח החשבונאי על הכנסותיה מהמיזם ויטפל בהגשת הדו"חות המחויבים במסגרתו.
- 13.2.2 המנהל, יהיה אחראי על ניהול הפעילויות של החברה הכול במסגרת הסכם זה.

- 13.2.3. CLEARSHIFT תשמש לצורך המרת ו/או העברת כספי ההשקעה של המשקיעים בפטור מניכוי מס במקור לחשבון הנאמנות של הנאמן. הנאמן יקבל את כספי המשקיעים לחשבון הנאמנות ויפעל כדלקמן:
- 13.2.3.1. ככל שהכספים לא הומרו על ידי CLERASHIFT ימיר הנאמן את הכספים כאמור בהסכם הנאמנות המצורף כנספח ד להסכם זה.
- 13.2.3.2. כל התשלומים הדרושים לצורך כיסוי רכישת הנכס, כיסוי עלויות הרכישה והעמדת ההשקעה ישולמו לחשבון הנאמנות עבור חלקו של המשקיע בזכויות החברות בחברה וישמשו לכיסוי הוצאות הרכישה, התכנון ותחילת העבודות בהתאם להוראות המנהל והסכם הנאמנות בין המנהל לנאמן.
- 13.2.3.3. עם סיום ניצולו של הון המשקיעים אשר הועבר לחשבון הנאמנות, יחדל הנאמן מתפקידו זה כנאמן והכספים ינוהלו במסגרת מנגנוני הפיקוח של המנהל.
- 13.2.3.4. מובהר בזה כי מהכספים ינוכו עלויות המרה העברה ועמלות בנקאיות כמתחייב.

14 העברה/המחאה/מכירה של זכויות וזכות סירוב ראשונה

- 14.1 מוסכם כי העברת זכויותיו של כל צד לצד אחר שאינו צד להסכם זה, תהיה כפופה לאישור המנהל לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי לתת נימוק כלשהו לסירובו, אולם המנהל לא יהיה רשאי לסרב לביצוע ההעברות במקרים הבאים:
- 14.1.1. העברה הינה לקרוב (בהסכם זה בן/בת זוג או צאצא) או יורש או חברה בבעלותו המלאה או בשליטה של מי מהם או של המשקיע;
- 14.1.2. במקרה של משקיע שהוא חברה בע"מ, העברה לחברה אם, חברה בת של המשקיע או מי שרכש את כל נכסי החברה עם פירוקה או בעליה של החברה בעלי 100% ממניותיה והכל בתנאי שלאחר ההעברה ימשיך הנעבר להיות חברה אם או חברה בת של המשקיע המקורי. על אף האמור לעיל המנהל יהיה רשאי לסרב לביצוע העברה כאמור אם היא אינה כוללת את כל האינטרסים של אותו משקיע בחברה או במיזם.
- 14.2 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 14.1 לעיל, בנוסף לאישור המנהל כאמור, העברת הזכויות לאחר (שאינו נמנה על המנויים בסעיף 14.1) תהיה כפופה לזכות סירוב ראשונה שתעמוד למשקיעים האחרים בחברה לגבי רכישת חלקו של המשקיע המעביר, לפי חלקיהם היחסיים בסך ההשקעה הכולל כדלהלן:
- 14.2.1. בכל מקרה שמי מהצדדים (להלן: "המציע") יהיה מעוניין במכירת ו/או העברת זכויותיו בחברה, כולן או מקצתן (להלן: "הזכויות המוצעות") לאחר (להלן: "הניצע") בזמן כלשהו, תהיה לכל בעלי הזכויות האחרים בחברה (להלן: "בעלי הזכויות האחרים") זכות סירוב ראשונה לרכישת הזכויות המוצעות, במקום הניצע, בתנאים זהים לאלו שנקבעו בין המציע לבין הניצע.
- 14.2.2. המציע יודיע בכתב לבעלי הזכויות האחרים על רצונו למכור ו/או להעביר את הזכויות המוצעות, ויצוין בהודעתו את זהות הניצע (לרבות בעלי עניין בו), מספר הזכויות המוצעות, הסכום לתשלום עבורן ותנאי תשלומן, הכל על פי המוסכם בין המציע לבין הניצע (להלן: "הודעת ההעברה").
- 14.2.3. בעלי הזכויות האחרים יודיעו למציע בכתב בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת הודעת ההעברה אם ברצונם לממש את זכות הסירוב הראשונה ולרכוש ולקבל בהעברה את הזכויות המוצעות ואם לאו (להלן: "תקופת הקיבול").
- 14.2.4. במקרה בו הודיעו בעלי הזכויות האחרים למציע, עם עותק מההודעתם לחברה ולמנהלה, בתקופת הקיבול כי הם מעוניינים לרכוש את כל הזכויות המוצעות (להלן: "הודעת הקיבול"), ימכור המציע ויעביר לבעלותם את כל הזכויות המוצעות, כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, עיקול, חוב או זכות צד ג' כלשהי (להלן: "נקיות וחופשיות") בתנאים הנקובים בהודעת העברה, על פי יחס אחזקותיהם בחברה באותה עת.
- 14.2.5. במקרה בו רק חלק מבעלי הזכויות האחרים נתנו הודעת קיבול בתקופת הקיבול, יהיו אותם בעלי זכויות שכן נתנו הודעת קיבול זכאים לרכוש את יתרת הזכויות המוצעות שלגביהן לא ניתנה הודעת קיבול כשהן נקיות וחופשיות, על פי יחס אחזקותיהם בחברה באותה עת בינם לבין עצמם, וזאת אם שלחו הודעת קיבול נוספת למציע בתוך 7 (שבעה) ימים מהמועד בו קיבלו הודעה בכתב מאת המציע בדבר מימוש זכות הסירוב הראשונה על ידי חלקם בלבד (להלן בהתאמה "בעלי הזכויות המממשים" ו-"תקופת הקיבול הנוספת").
- 14.2.6. לא הודיעו בעלי הזכויות האחרים על רצונם לממש את זכות הסירוב הראשונה ולרכוש את כל הזכויות המוצעות תוך תקופת הקיבול או לא הודיעו בעלי הזכויות המממשים על רצונם לממש את זכות הסירוב הראשונה ולרכוש את הזכויות המוצעות תוך תקופת הקיבול הנוספת, לפי העניין, יהיה המציע רשאי למכור את כל הזכויות המוצעות לניצע בתנאים זהים לתנאים שפורטו בהודעת ההעברה, ובלבד שמכירת הזכויות המוצעות לניצע תושלם בתוך 90 ימים מתום תקופת הקיבול או מתום תקופת הקיבול הנוספת, לפי העניין, והניצע יקבל על עצמו בכתב את כל התחייבויות הצד המעביר מכוח ובהתאם להוראות מסמך זה, במלואן ובשלמות. במקרה והמציע לא יעשה כן בתוך התקופה האמורה לעיל תחולנה מחדש כל הוראות סעיף זה על כל מכירה ו/או העברה של הזכויות המוצעות.

14.2.7 במקרה של העברה כאמור בניגוד להוראות סעיף זה, המנהל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי, לדרוש את הוצאתו של אותו משקיע מן המיזם כמפורט מסמך זה.

15 מיסוי

- 15.1 המנהל יהיה אחראי לטפל בדיווח המיסוי של החברה וכל משקיע יהיה חייב לטפל בדיווח האישי שלו. מובהר, כי כל משקיע יקבל פירוט של הסכומים שחולקו לו במסגרת מימוש הפרויקט, ובהתאם יגיש דו"ח אישי לרשויות המס בארה"ב ובישראל.
- 15.2 הגשת דיווחים ותשלום מיסים בגין ההשקעה למס הכנסה בישראל ובארה"ב יעשו ע"י כל אחד מהמשקיעים באופן פרטני בהתאם למעמד המס של כל משקיע. המנהל יסייע למשקיעים בהמצאת מסמכים אשר נמצאים בידי החברה ובהפנייתם לר"ח שיוכל לרכז בעבורם את הגשת הדיווחים והטיפול בסוגיית המיסוי מול מס הכנסה בישראל ובארה"ב, ככל ויהיו מעוניינים בכך. עם זאת, כל משקיע אחראי באופן אישי להגשת דיווחים ותשלום המס בישראל ובארה"ב.
- 15.3 חיוב משקיע בתשלום מס (ככל שידרש) ייעשה בכל מועד חלוקה של כספים ובמועד פירוק החברה וחלוקת יתרת נכסי החברה בין המשקיעים ו/או בכל מועד שידרש על ידי רשויות המס (להלן: "אירוע מס").
- 15.4 החברה תהא רשאית (אך לא מחויבת) לנכות כל סכום מס במקור כמתחייב על פי כל דין מתשלומיה למשקיעים (למעט אם הוצג לה אישור תקף על פטור מניכוי מס במקור), וסכום ניכוי המס כאמור יחשב כחלוקה על פי הוראות הסכם זה, לכל דבר ועניין.
- 15.5 החברה תוציא לכל משקיע בסמוך למועד אירוע מס אישור על ניכוי מס במקור בארה"ב, ככל שנוקה ממס במקור, וכל אישור נוסף הנדרש בהתאם לאישור.

16 סודיות ואי תחרות

- 16.1 כל אחד מהצדדים מתחייב לשמור על סודיות מלאה ולא יגלה, בכל דרך שהיא, לשום אדם או גוף מידע כלכלי עסקי ומסחרי, מכל מין וסוג, הנוגע למיזם ולפעילות ומסמכים הקשורים למיזם לרבות מסמכים משפטיים ו/או להפיצם ו/או לפרסם בדרך כלשהיא ו/או הנוגע למוצרים ו/או ללקוחות ו/או לכל מידע אחר בנוגע לעסקיו ופעילותו של הצד האחר במשך תקופת הסכם זה ולאחריו למעט לצורך בחינתם על ידי באי כוחו לצורך קבלת החלטה להצטרף למיזם ולחברה ולאחר מכן עבור הטיפול השוטף בענייניו הקשורים בהשקעתו בחברה ובמיזם. על אף האמור לעיל, המנהל יהא רשאי, לצורך קידום עסקי החברה, לגלות ידיעות חומר ומידע בקשר לחברה, עסקיה ומצבה הכספי.
- 16.2 מי מהצדדים לא יעקוף את משנהו, לא יפנה לאיש קשר שיציגו לו מי מהצדדים שלא באמצעות הצד שהציג את אותו איש קשר, זאת במשך תקופת הסכם זה ולתקופה של חמש שנים לאחר סיומו.
- 16.3 ידוע למשקיע והוא מסכים לכך כי המנהל ו/או מי מבעלי הזכויות בו ו/או מי ממנהליו הקים ו/או עתיד להקים מיזמים דומים באותו מתווה, בין היתר, באותם אזורים בהם יהיה פעיל המיזם. במקרה כזה, המנהל מתחייב לשמור על הפרדה מוחלטת בין פעילות המיזם לבין פעילות כל מיזם חדש כאמור ולצורך כך להתקשר בהסכם השקעה נפרד לגבי כל מיזם.
- 16.4 המשקיע לא יהיה זכאי מכוח הסכם זה לשום רווח שהוא מכל פעילות מעין זו של המנהל. הצדדים ינהגו בתום לב וישררו ביניהם יחסי אמון המתחייבים מחשיפת קשריהם העסקיים האחד כלפי משנהו.

17 חילוקי דעות והכרעה בהן

- 17.1 כל חילוקי הדעות שיתגלעו בין הצדדים בקשר להסכם זה, יובאו להכרעתו של בורר. חתימת הצדדים על הסכם זה כמזה כחתימתם על חוזה הבוררות לכל דבר ועניין.
- 17.2 הבורר יהא עורך דין ישראלי בעל ותק של 10 שנים לפחות בתחום המסחרי אשר זהותו תקבע על ידי הצדדים לסכסוך פה אחד ובהעדר הסכמה, תקבע זהותו על ידי המוסד לבוררות עסקית.
- 17.3 הליך הבוררות יהיה חסוי ואף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי לפרסם פרטים כלשהם לגבי ההליך, ניהולו ותוצאותיו. כתנאי לתחילת הבוררות יחתום כל אחד מהצדדים על התחייבות מתאימה לסודיות שתכלול סנקציה כספית בשיעור שלא יפחת מ- 10% מסך התביעה אך לא פחות מסך של 50,000 ₪, למקרה של הפרתה. הצדדים מסכימים את הבורר לנסח את כתב ההתחייבות.
- 17.4 הבורר לא יהיה כפוף, לדיני הראיות ולסדרי הדין אך הוא יהיה חייב לנמק את פסקו. בכפוף לאלו הליך הבוררות יעשה בהתאם להוראות חוק הבוררות.
- 17.5 הכרעתו של הבורר תהא סופית, ותחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.
- 17.6 לבורר תוקנה כל הסמכויות הדרושות על מנת ליתן תוקף לפסיקתו.
- 17.7 כל צד יישא בעצמו בעלויות הליך הבוררות, הצד הזוכה בהליך יהיה זכאי להחזר הוצאותיו על ידי הצד השני במסגרת הכרעתו של הבורר.
- 17.8 הליך הבוררות ימשך לכל היותר 3 חודשים בהם יהיה על הבורר לתת את הכרעתו.

18 תקופת החברה ופירוקה

- 18.1 החברה תפעל ללא הגבלת זמן, ותפורק בקרות המוקדם מבין האירועים המפורטים להלן:
- 18.1.1 אם הורה בית משפט מוסמך על פירוקה.
- 18.1.2 במועד בו החברה תמכור את כל נכסיה.
- 18.1.3 על פי המלצת המנהל ובאישור אסיפת בעלי הזכויות בחברה כאמור בסעיף 11.9 לעיל.

- 18.1.4. אם ניתן כנגד המנהל צו או תתקבל החלטה בדבר פירוק המנהל (למעט פירוק למטרות מיזוג או ארגון מחדש).
- 18.2. על ניהול הפירוק יחולו ההוראות הבאות:
- 18.2.1. בפירוק מרצון יתבצע הפירוק על ידי המנהל או על ידי מי שהמנהל יאצול לו את סמכויות ניהול הפירוק לפי שיקול דעתו הסביר ("מנהל הפירוק").
- 18.2.2. על אף האמור לעיל, בהעדר יכולת על פי דין לנהוג כאמור, או אם בית משפט מוסמך קבע אחרת, שאז ימונה מנהל הפירוק בידי בעלי הזכויות בחברה המחזיקים ברוב יחסי החלוקה או בידי בית המשפט המוסמך, לפי העניין.
- 18.2.3. למנהל הפירוק יהיו, לצורך ניהול הפירוק, כל הסמכויות והכוחות שיש למנהל והוא יהיה רשאי להמשיך בניהול עסקי החברה עד לסיום הפירוק.
- 18.2.4. עם תחילת הפירוק ובסיומו יגרום מנהל הפירוק כי ייערכו על ידי רואי החשבון של החברה חשבונות מתאימים בנוגע לנכסי החברה, פעולותיה והתחייבויותיה מיום תחילת הפירוק ועד למועד סיומו.
- 18.2.5. נכסי החברה ישמשו בידי מנהל הפירוק בדרך ובסדר דלקמן:
- 18.2.5.1. סילוק ההוצאות הכרוכות בפירוק ענייני החברה.
- 18.2.5.2. סילוק חיוביה של החברה למי שאינם חברים בה, לרבות פירעון מלא של כל הסכומים המגיעים למממנים על פי הסכמי ההלוואה.
- 18.2.5.3. סילוק חיוביה של החברה לצדדים והחזר הוצאות בפועל למנהל על פי האמור בסעיפים 10.2 ו-10.3 לעיל.
- 18.2.5.4. יתרת כספיה ונכסיה של החברה שיוותרו לאחר סילוק הסכומים, ההוצאות וההתחייבויות האמורים או לאחר שמנהל הפירוק, לפי שיקול דעתו הסביר, אך בכפוף להוראות הדין, יפריש לטובת נושא זה כספים ונכסים, ימומשו ותמורתם תחולק בין הצדדים בהתאם להוראות סעיפים 10.4.
- 18.2.6. עם פירוק החברה יעשה מנהל הפירוק את מירב המאמצים המסחריים למימוש נכסי החברה לשם חלוקתם במזומן לצדדים, וזאת בהתחשב במצב השווקים ובאפשרויות המימוש הזמינות בפני מנהל הפירוק במועד פירוקה של החברה, בהתאם לשיקול דעתו הסביר. לשם כך, ישקול מנהל הפירוק, שיקולי כדאיות ואת האינטרסים של כלל הצדדים. אם יסבור מנהל הפירוק כי מימוש הנכס או נכסי החברה עלול לפגוע באופן מהותי בשוויו, תבוצע חלוקה בעין של הנכס כאמור.

19. תיקון ההסכם

- 19.1. לא יהיה תוקף לכל שינוי או תיקון בהסכם זה או בתנאי מתנאיו אלא אם נעשה בכתב בהתאם לאמור בסעיף זה.
- 19.2. הסכם זה ניתן לשינוי, כולו או חלקו, בהסכמה של המנהל ובעלי הזכויות בחברה המחזיקים ברוב יחסי החלוקה בחברה. על אף האמור, שינוי שיש בו בכדי לפגוע בזכויותיו של מחזיק, באופן לא פרופורציונאלי לאחר, ידרוש את הסכמתו של המחזיק האמור.
- 19.3. על אף האמור בסעיף 19.2 לעיל, המנהל רשאי לשנות את הוראות הסכם זה ונספחיו, בלא צורך באישור בעלי הזכויות בחברה וזאת (א) בנושאים אשר המנהל יקבע, כי הינם בעלי אופי טכני ונדרשים להתאמת הוראות הסכם זה לפעילות החברה, (ב) לשם ריפוי חוסר בהירות בסעיפים מסעיפי הסכם זה, ובלבד ששינוי כאמור לא יהיה בו כדי לפגוע לרעה במי מבעלי הזכויות בחברה, (ג) כדי להוסיף התחייבות או מצג של המנהל, או לשם ויתור על זכות שהוענקה למנהל, (ד) אם אין בכך אלא כדי לזכות את בעלי הזכויות בחברה, או (ה) לשם עמידה בדרישות כל דין או רשות פיקוח. המנהל יודיע לבעלי הזכויות בחברה אודות כל שינוי כאמור של הסכם זה.

20. כללי

- 20.1. יובהר, כי סעיף 10.3 מהווה אך גילוי נאות של המנהל אל מול המשקיע, וכי כל זכות, טענה ו/או תביעה בקשר לתשלומים במסגרת סעיפים אלו יהיו כלפי ו/או יופנו ע"י המנהל אל השותף המקומי בלבד.
- 20.2. הצדדים יפעלו בתום לב ובהגינות האחד כלפי משנהו.
- 20.3. הצדדים יבצעו את כל הפעולות ויחתמו על כל המסמכים ויפעלו במשותף ככל הנדרש לצורך ביצועו היעיל והשלם של הסכם זה.
- 20.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי למנהל שיקול הדעת המוחלט והבלעדי לגבי צירוף או אי צירוף משקיעים לחברה.
- 20.5. הסכם זה יכנס לתוקפו עם חתימת כל הצדדים לו.
- 20.6. כל הזכויות בשם "MIAMI TLV" או "מיאמי תל אביב השקעות נדל"ן" או בכל שם אחר שייבחר לחברה, המוניטין, הידע והקניין הרוחני, מכל מין וסוג שהוא, המשמשים או ישמשו את החברה בעסקיה, הינם קניינו הבלעדי של המנהל ו/או היזם המקומי ו/או של צדדים קשורים להם, ולחברה או לבעלי הזכויות בחברה לא יהיו בהם זכויות.
- 20.7. הסכם זה ייחתם בעותקים נפרדים, עם המשקיעים השונים אשר יצטרפו לחברה, על פי תכניות הגיוס של החברה ולפי שיקול דעתה בלבד.

- 20.8. הסכם זה יכול להיחתם בחלקים נפרדים על ידי כל משקיע ו/או משקיעים שיאוחדו לכדי מסמך המייצר את הסכם זה כמסמך אחד וכל אחד מהחלקים יחשב כמקור וכולם יחד יחשבו כהסכם מחייב ומקורי המחייב את כל הצדדים להסכם.
- 20.9. חתימה באמצעות תוכנת חתימה אלקטרונית כדוגמת Docusign של מי מהצדדים או בהעברת דוא"ל עם צרופת ההסכם כתומה בפורמט pdf על ידי מי מהצדדים, חתימה זו תיצור חובה תקפה ומחייבת של הצד המבצע החותם (או מי מטעמו) כאילו חתימות אלה היו מקוריות בכתב ידו של הצד החותם.
- 20.10. המשקיע יעביר את כספי השקעתו לידי CLERASHIFT, או לידי הנאמן, במועדים המסוכמים עם החברה אולם ביצוע ההשקעה יהיה כפוף לגיוס הון משקיעים מצטבר בסך ההשקעה הכולל או סכום קטן יותר כפי שיקבע על ידי המנהל בטרם חתימת תקנון חברת האחזקות מול חברת האחזקות.
- 20.11. תנאי הסכם זה על נספחיו שיחתמו בין הצדדים במעמד חתימת הסכם זה, משקפים את המותנה בין הצדדים במלואם ומבטלים כל הבטחות, מצגים וסיכומים קודמים בין הצדדים, בכתב או בעל פה, והם בלבד מחייבים את הצדדים.
- 20.12. במידת הצורך יערכו הצדדים מסמך המשקף את הוראות מסמך זה גם בשפה האנגלית וזאת לצורך הרשויות בארה"ב.

21. הודעות

- 21.1. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה, אלא אם כן הודיע צד על שינוי כתובת דואר או מייל, שאזי זו תהיה כתובתו לצרכי הסכם זה.
- 21.2. הודעה שנשלחה ע"י צד להסכם זה בדואר רשום או במייל רואים אותה כאילו התקבלה ע"י הנמען במועד לגביו ניתן להציג אישור קבלת הדואר הרשום (דואר רשום ש"לא נדרש" על ידי הנמען יחשב כדואר שהתקבל במועד משלוח ההודעה השנייה על ידי רשות הדואר) או אישור מסירה במייל, בהתאמה. הודעות יכול שתינתנה גם בדואר אלקטרוני, אך מועד קבלתן יהא המועד בו יתקבל אישור בדואר אלקטרוני חוזר בלבד.

ולראיה באנו על החתום:

המנהל

משקיע

נספח א' - בקשת הצטרפות

אני הח"מ, מבקש בזאת בחתימתי, להצטרף באופן בלתי חוזר כבעל זכויות (Member) באמצעות LLC ייעודית שתוקם לשם כך בארה"ב (להלן: "החברה") ולהצטרף כצד להסכם ההתקשרות, אשר בקשה זו הינה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "ההסכם"), וזאת בכפוף לאישורה של בקשת ההצטרפות על ידי המנהל. סך ההשקעה אשר אבקש להעמיד לחברה הינו \$ (להלן: "סך ההשקעה"), וכי בגין סך ההשקעה אהיה זכאי לחלוקת רווחים כאמור בהסכם. דמי הרישום והקמה אותם עלי להעביר למנהל הינם בסכום של \$1,200 (להלן: "דמי הקמה"). את דמי ההקמה יש להעביר לידי חשבון מיאמי תל אביב השקעות נדל"ן בע"מ, מספר 229997, בבנק הפועלים (12), סניף הנשיאים (668) ולשלוח אסמכתא לאחר העברת התשלום.

הנני מתחייב, לחתום על ההסכם בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת אישור בקשת ההצטרפות הספציפית לחברה אליה אצורף על ידי המנהל אלא אם כן הוגדר אחרת ע"י המנהל או מי מטעמו. העברת כספי ההשקעה והשלמת דמי ההקמה תתבצע עד למועד אשר יקבע על ידי המנהל ומי מטעמו. ככל ולא יועברו מלוא הסכומים המצוינים עד המועד שנקבע על ידי המנהל ומי מטעמו, המנהל יהא רשאי לבטל את בקשת ההצטרפות וההסכם באופן חד צדדי, כמפורט בהסכם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הח"מ רשאי, בהודעה בכתב ובתוך 7 ימי עסקים ממועד החתימה על בקשה זו לבטל את בקשת ההצטרפות והמקדמה, ככל והועברה, תוחזר במלואה לח"מ.

ידוע לי כי: (א) שמורה לכם הזכות לדחות את בקשתי או לקבל את בקשתי תוך הקטנת סכום ההשקעה שלי, הכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי והמוחלט, ללא צורך בהנמקה; (ב) אם לא תתקבל בקשה זאת, במלואה או בחלקה, על ידכם בתוך 60 ימים מתאריך הבקשה תפקע בקשתי זאת; (ג) סכום ההשקעה שלי (או הסכום המוקטן, לפי העניין) יהווה חלק מתוך סכום ההשקעה הכולל; (ד) הצטרפותי להסכם זה, אם תתקבל בקשתי, תהיה ביחד עם משקיעים נוספים וזכויותי על פי הסכם תהיינה כפופות, בין היתר, לזכויות יתר המשקיעים, והכל בהתאם לקבוע בהסכם.

	English as in passport	מלא באותיות דפוס	עברית כמו בת"ז
Private Name			שם פרטי
Family Name			שם משפחה
Address			כתובת מגורים
Zip Code			מיקוד
ID/Passport	מקום הנפקה		ת"ז/דרכון מס'
Date/place Of Birth	מדינה		תאריך לידה / מקום לידה
SSN/ ITIN/ EIN			מס' זיהוי ארה"ב
Mobile/ other Phone			טלפון נייד/אחר
Email			דוא"ל
American citizen	כן/לא		אזרח אמריקאי
Bank Details	שם הבנק: _____ מס' הבנק: _____ מס' סניף: _____ מס' חשבון: _____ IBAN: _____ כתובת הבנק: _____ SWIFT: _____		פרטי חשבון בנק

19/08/21

תאריך

חתימת המשקיע

כאשר המבקש הינו תאגיד: אני עורך דין _____, מאשר בזה כי תאגיד _____ מס' _____ (להלן: "התאגיד") קיבל החלטה כדין על הצטרפותו לחברה, באם תאשרו זאת, וכי חתימתם של מר/גב' _____ ת.ז. _____, חתם/ה על בקשת ההצטרפות לחברה, מחייבת את התאגיד בקשר עם התקשרותו בקשת ההצטרפות להסכם.

עו"ד, _____

נספח ב' – מתווה עסקי וסיכונים וניתוח רגישות



The Oak Portfolio, Houston Texas

Properties Info					
Property	Year Built	Adjusted NOI	Vacancy	Purchase Price	Price per Unit
ShadowTree	1979	1,524,551	9.31%	32,750,000	76,490
Townhomes	1981	317,601	6.00%	7,800,000	106,849
Plaza at Hobby	1976	1,110,105	13.87%	22,700,000	69,207
Airport Crossing	1983	762,381	2.42%	16,000,000	89,888
Casa Grande	1979	791,836	3.99%	17,550,000	65,485
Total/Avg.		4,506,474	8.22%	96,800,000	75,922

Property	Unit Mix			
	Studio	1 BD	2BD	Total
ShadowTree	120	210	98	428
Townhomes	-	56	17	73
Plaza at Hobby	-	259	69	328
Airport Crossing	-	130	48	178
Casa Grande	-	204	64	268
Total	120	859	296	1,275

Uses	
Item	Amount \$
Purchase	96,800,000
Legal	484,000
Closing Costs	121,000
Acquisition	1,810,000
Title	45,000
3rd Party Reports	75,000
Loan Fees	1,749,454
Working Capital	1,000,000
Total	102,084,454

Value Add	
Common Area	3,442,500
Interior	5,314,400
Total Value add	8,756,900
Total Project Scope	110,841,354

Key Dates	
Closing	September 2021
Stabilize & Renovations	12
Renovation & Operation	24
Operate & Sale	24
Total Project Duration	60 Months
Expected Exit Date	September 2026

Debt Assumptions	
Senior Loan	
Purchase Loan	72,600,000
Value-Add Loan	8,756,900
Total Senior Loan	81,356,900
LTV	75.00%
Term	4+1
Interest Rate	3.55%
Preferred Equity	
Current Interest	8.00%
Accrued Interest	2.00%

Sources		
Senior Loan	65.50%	72,600,000
Value Add Loan	7.90%	8,756,900
Preferred Equity	4.37%	4,840,000
Common Equity	22.23%	24,644,454
Total sources		110,841,354
LP Equity	80.00%	19,715,563
GP Equity	20.00%	4,928,891
Total Common Equity		24,644,454

Exit Assumptions	
Target NOI (Year 5)	6,797,117
Cap Rate (average)	5.16%
Gross Sale Value	131,792,194
Sale Costs	(2,518,511)
Net Sale Proceeds	<u>129,273,683</u>
On-going Cash Flow	11,631,001
Total Project Proceeds	<u>140,904,684</u>
Debt Balance Repayment	(63,382,800)
Pref. Equity Repayment	(22,565,567)
Equity Repayment	(24,644,454)
Deal Expected Profit	<u><u>30,311,864</u></u>

Investors' Cash Flow and Returns						
Establishment Costs, Legal	361,247	Miami TLV Investors	29.60%	1,587,570		
Miami TLV Fee	73,753	GP & Other Investors	70.40%	3,776,321		
Total GP Equity	<u>5,363,891</u>	Total GP Equity		<u>5,363,891</u>		
Equity	1,587,570					
Deal Cost	2.95% 48,174					
Total Investment	<u>1,635,744</u>					
	Investment	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Deal Level	(24,644,454)	1,562,073	1,905,666	2,369,521	2,751,077	46,367,980
Miami TLV Investors Cash Flow	(1,635,744)	85,914	104,812	130,324	151,309	2,360,795
Annual ROE	14.64%					

1. הנתונים המוצגים למשקיעים מבוססים על צפי הכנסות והוצאות. מודגש כי צפי זה הינו בסיס לחישוב, כאשר בפועל כל אחד מרכיבי ההוצאות עשוי להיות שונה בפועל, החל בדמי השכירות ושיעור אי התפוסה, המשך בעלויות ארנונה, ביטוח, תחזוקה, ניהול ועוד. שיעור התשואה במיזם עשוי להשתנות בהתאם, והמשקיע מתחייב להימנע מלטעון כי התשואה, ההכנסות, ההוצאות וכו' אמורות להיות בדיוק לפי הצפי.
2. יש לעיין בניתוח רגישות לגבי מצב שבו ריבית תהיה גבוהה יותר וכן מקרים נוספים של הכנסות נמוכות יותר, הוצאות גבוהות יותר, שיעור תפוסה נמוך יותר ועוד.
3. מודגש כי נתוני ההכנסות וההוצאות כפי שמוצגים למשקיעים אינם מהווים הבטחה ומבוססים על הערכות בלבד, ואין לראות בכך הבטחה להכנסה או תשואה- בפעילות החברה אין ודאות, יש גורמים משתנים, ובהם מועדי ביצוע, קבלת הלוואות ותשואות הנכס, ובהתאם יתכנו שינויים מהותיים בתוצאות הפעילות. המשקיע מודע לכך ומתחייב שלא לטעון כי הובטחה לו תשואה או תוצאה עסקית מסוימת. בשל כך יש לקרוא בעיון את הסיכונים הכרוכים במיזם, ולעיין היטב בניתוחי הרגישות של תוצאות המיזם. השקעות פרטיות בנדל"ן כוללות סיכון של אובדן ההשקעה. בשום מקרה לא ניתן מצג, הבטחה או ערבות לגבי סיכויי הצלחת החברה והשגת מטרת השקעתה ובעיקר אין הבטחה כי משקיעים בחברה ייהנו מתשואה כלשהי על כספם. ההשקעה בחברה הינה, מטבעה, השקעה ספקולטיבית וכוללת גורמי סיכון אשר יחד או לחוד עשויים להיות בעלי השפעה שלילית על שווי ההשקעה בחברה וכל משקיע פוטנציאלי נדרש לקחת בחשבון גורמי סיכון אלו בטרם ביצע ההשקעה. כתוצאה מכך, אין הבטחה כי המשקיעים יקבלו את כספי השקעתם בחזרה.
4. לחברה אין הון התחלתי. על כן, לצורך ביצוע ההשקעה במיזם, החברה תלויה באופן מוחלט ביכולתה לגייס את מלוא הסכומים הדרושים לה מהשותפים המוגבלים. במידה והחברה לא תגייס סכומים אלו במלואם, המשקיעים יקבלו את כספם חזרה, מבלי שהושקעו בפרויקט. השותף הכללי והנהלתו אינם מחויבים לרכוש בעצמם יחידות השתתפות.
5. גורמי סיכון נוספים
המשקיע מודע לסיכונים נוספים הכרוכים בפרויקט, ובין היתר: שינוי בכלכלה העולמית ובכלכלת ארה"ב, זמינות ועלות אשראי, סיכונים בבניה, בעיות של השכרה מבחינת שוק השכירות ומבחינת מדיניות רשויות ארה"ב ככלל והפחתת אשרות מגורים לזכאים על ידי רשות הדיור באופן פרטני, בעיות תחזוקה ומבנה, שכר דירה נמוך מהמצופה וכדומה.
6. כל מידע שנמסר למשקיע, בין בכתב ובין בעל פה, לרבות המידע בדבר גורמי הסיכון העיקריים כמפורט במסמך זה והשפעתם על החברה מהווים מידע צופה פני עתיד אשר נסמך, בין היתר, על המידע והתחזיות שמספק היזם על הנכס והסביבה בה ממוקם וכן על הערכות השותף הכללי המבוססות על ניסיון העבר והיכרות עם השווקים הרלבנטיים לתחומי פעילות החברה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומים אלו. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתם של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות השותף הכללי. השותף אינו יכול להבטיח מה יהיו תוצאותיה העתידיות של החברה, היקפי פעילותה, ביצועיה והישגיה ותוצאות החברה בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשמעותות ממידע הנמסר למשקיע. השותף הכללי ו/או כל גוף הקשור אליו לא יישא באחריות לגבי נכונותן או שלמותן של תחזיות או אמירות צופות פני עתיד. השותף הכללי לא מחויב לעדכן תחזיות או אמירות צופות פני עתיד לאחר מועד הסכם זה. התשואה בפועל למשקיע, ככל שתהיה, עשויה להיות שונה מהתשואה המוערכת.
7. האטה בכלכלה בארה"ב ו/או העולמית - משבר כלכלי בכלכלה האמריקאית ו/או העולמית עשוי להשפיע על היקף הפעילות בנכס, וכתוצאה מכך עשוי להשפיע לרעה על הביקוש להשכרה ו/או מכירה של הנכס. תנודתיות בשוק והאטה כלכלית השווקים הפיננסיים ושווקי הנדל"ן חווים תהפוכות בשנים האחרונות, כשבשנת 2020 התפרצה מגיפה עולמית בשל נגיף הקורונה (Covid-19). לאלו יש ועשויות להיות השפעות שליליות על זמינות אשראי לעסקים ובמיוחד לעסקאות נדל"ן ופרויקטים בנדל"ן. כמו כן, השקעות החברה עשויות להיות מושפעות ממיתונים (מכל סיבה שהיא לרבות אירועי מלחמה, מגיפה, טרור, ירידות בשווקי ניירות ערך וכיו"ב) בכלכלת ארה"ב ו/או בשוק הנדל"ן האמריקאי בכללותם או בכלכלה או בשוק הנדל"ן במדינה או באזור בו מצוי הנכס בו משקיעה החברה. תנודות ושינויים שליליים כאמור עשויים להיות בעלי השפעה שלילית על השקעת החברה בנכס הנדל"ן.
8. ערך נכס הנדל"ן ושינויים נוספים בשוק הנדל"ן השקעות החברה עשויות להיות מושפעות משינויים בתנאי שווקי הנדל"ן בארה"ב, לרבות בקשר עם שיעורי היצע וביקוש, שיעורי מחירי נכסים, עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם או כוח אדם לבניה וכיו"ב. לשינויים אלה עשויה להיות אף השפעה על יכולות נותני שירותים חיצוניים (לרבות קבלנים עמם מתקשרים היזמים) לעמוד ביעדי זמן להשלמת העבודות וכן על עלויות הפרויקטים, מה שישפיע באופן ישיר על תשואות ההשקעה של החברה ועל יכולת לממש השקעתו במועד הרצוי. במצב של קריסה בשוק הנדל"ן בארה"ב, סביר החברה היעודי לעמוד בהתחייבויותיה. כמו כן, השקעה בתחום הנדל"ן עשויה שלא להימכר במועד המימוש הצפוי על פי התוכנית העסקית ובמחיר שוק הוגן, מה שעלול להגביל את יכולת המיזם לבצע חלוקה לחברה בהתאם להסכם זה שתספיק להחזיר את סכום ההלוואה או לייצר תשואה על ההשקעה.
9. זמינות ועלות אשראי - שינויים משמעותיים בפעילות הכלכלית בארה"ב ו/או בעולם עשויים להשפיע על היקפי אשראי וזמינות מימון, וזמן, בעת מכירת הנכס, להשפיע על יכולתם של רוכשים פוטנציאליים להשיג מימון ולהשפיע על מחיר המכירה של הנכס שיורד ככל שעלות הריבית גבוהה יותר.
10. מיסוי - שינוי בתחום המס או קביעה של רשויות המס המשנה את ההתייחסות להכנסות החברה עשוי להשית על המשקיעים בחברה שיעורי מס גבוהים יותר.
11. סיכון נזילות - היה וביצוע פרויקט יתעכב באופן משמעותי, היזם עלול לעמוד בפני בעיית נזילות מול הגופים המממנים. אם המיזם יאלץ לממש את נכס הפרויקט באופן מזוז, תמורת המכר בגין הנכס עלולה להיות נמוכה מהשווי שנצפה על ידי החברה וכך להשפיע על יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.
12. אסונות טבע, מזג אוויר, שינויי אקלים סיכונים אסונות טבע כגון הוריקנים ומזג אוויר קיצוני עלולים לגרום לנזקים כבדים לנכסי הפרויקט. סיכון זה יכול ויגבר כתוצאה משינויי אקלים. יובהר כי היזם עמו מתקשרת

- החברה מתחייב כי נכסי המיזם יהיו מבוטחים מפני סיכונים כאמור אך במקרים מסוימים, אפשר ונכס לא יהיה מבוטח כנגד נזקים קטסטרופאליים מסוימים. במקרים כאמור, ייתכן שלא יהיו מקורות למימון תיקון הנזקים. מימון תיקון נכסים ושיקומם בגין נזקים אלו עלול להיות בהיקף משמעותי. יתרה מזו, שינויים בחקיקה פדראלית ומדינתית ובתקנות לגבי שינויי אקלים עלולים לגרום לעלייה בהוצאות הוניות על מנת לשפר יעילות אנרגטית, שיחייבו הוצאות נוספות של המיזם יעודיים מבלי שתהיה עלייה מקבילה בהכנסות.
13. סיכוני רגולציה - חשיפה לחבות אפשרית בגין שינויים בדן העוסק באיכות הסביבה, בריאות הציבור, בטיחות וכיו"ב לרבות עלויות ניקיון סביבתי ונזקים עקב זיהום הקשורים לנכס פרויקט. חבות כאמור עלולה להיות בהיקפים משמעותיים. המיזם עלול לשאת בעלויות משמעותיות על מנת לשפר את הנכסים כך שיעמוד בדרישות דיני איכות הסביבה וכן בדינים הקשורים לנגישות לבעלי מוגבלויות. כל שינוי רגולציה בעניינים אלו (או אחרים) עלול להגדיל את העלויות המוטלות בגין נכס הפרויקט (בין בהוצאות קבועות ובין בהוצאות חד פעמיות) בשל פעולות התאמה לרגולציה החדשה ו/או בשל קנסות או הליכים משפטיים או מנהליים בקשר עם אי עמידה בהוראות כלשהן.
14. החברה הינה תאגיד חדש. יודגש כי החברה מוקמת כגוף ייעודי עבור המיזם/ים. ולמעט הניסיון הרב שצבר המנהל אין לחברה היסטוריה תפעולית כלל ובתחום הפעילות של המיזם/ים בפרט ואין ביכולת החברה להציג בהצעה זו הערכות או נתונים מבוססים לגבי ביצועים ותוצאות צפויות מפעילות. פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות חשופות לסיכונים אופייניים הכרוכים בהקמת עסק או פעילות חדשים. יתרה מכך, לחברה אין מקור מימון חיצוני והיא תלויה בכסף שיגויס בהצעה זו. אין להסתמך על היסטוריית הביצועים של השקעות אחרות של השותף הכללי עם יזמים אחרים כאינדיקציה לביצועיה העתידיים של החברה. אין שום הבטחה כי החברה תשיג את מטרתה, כהגדרתה בהסכם.
15. שינויים בחוקי השכירות האחזקה והמכירה - מגבלות על אפשרויות השכרה עלולות להשפיע לרעה על פעילות החברה.
16. היעדר נזילות ההשקעה בנדל"ן - השקעה בנדל"ן הינה, בדרך כלל, השקעה שאינה נזילה לעומת השקעה בניירות ערך. היעדר הנזילות עלול לגרום למכירת הנכסים בתגובה לשינויים בכלכלה, בשוק הנדל"ן או בשל תנאים אחרים, שלא במועד או במחיר הרצוי.
17. השקעות החברה אינן מאופיינות בנזילות ואינן נסחרות בבורסה כלשהי. מימוש נכסיה וכן מימוש נכסים על ידי עשויים להיות תהליך ארוך טווח המושפע מגורמים רבים אשר חלקם אינם בשליטת החברה. החזר ההון המושקע ומימוש רווחים, אם בכלל, יתקיימו רק עם השלמת המיזם או חלקו. כמו כן, מימוש נכסים במועד מוקדם מדי עשוי להשפיע לרעה על הכנסות החברה ועל תוצאותיה העסקיות. שינויים בגורמי סיכון המפורטים בסעיף זה עשויים להקשות או להגביל את החברה במימוש השקעותיה ויכולתה לחלק תמורות לשותפים.
18. זכויות בעלי הזכויות בחברה כפופים למגבלות על עבירות זכויותיהם כאמור בהסכם. הזכויות בחברה אינן רשומות למסחר ולא קיים שוק פעיל למכירתן. משכך, עלול להיות קושי מהותי במימוש זכויות המשקיע בחברה והעברתן. כמו כן, השותפים המוגבלים אינם מעורבים בניהול השוטף של השוטפות, ועל כן נושאים הנוגעים לפעילותה השוטפת לא יובאו להכרעתם או להצבעתם, ולא יימסרו להם דיווחים שוטפים למעט כמפורט בהסכם.
19. עלויות תפעול, לרבות תחזוקה, עבודה, חומרי בניין, מסים, תשלומים לביטוח וכיו"ב עשויים לגדול בעתיד. אין יכולת להבטיח כי גידול בהוצאות תפעוליות יגולגל על הדיירים (ככל שרלוונטי). כמו כן, עיכובים בביצוע הפרויקט, מכל סיבה שהיא, עלולים למנוע עמידת היזם בתכנית העסקית ובמגבלות התקציב הקבועות בה. לכל אלו עשויה להיות השפעה שלילית על תזרים המזומנים של התאגיד הייעודי ועל תוצאותיו הכספיות ובהתאמה – לפגוע ביכולתו לבצע חלוקות לחברה ו/או להשפיע לרעה על גובה הסכומים שיחולקו.
20. סיכונים תפעוליים – אי עמידת המנהל במתן שירותי הניהול עשויה לפגוע בתוצאות העסקיות של החברה, בשל פגיעה ביכולת החברה לנהל, ללוות, להשכיר למכור וכו'; אי קבלת הלוואה.
21. ריכוז גיאוגרפי - החברה תפעל במיזם/ים בלבד, כך שהיא חשופה לסיכונים הנובעים מפעילות באזורים בהם יפעלו המיזמים (כגון סיכון מדיני, סיכון מטבע וסיכונים כלכלה מקומית). שינוי במצב המקומי ישפיע על כלל פעילות החברה, להבדיל מפיזור ההשקעה במספר נכסים באזורים גיאוגרפיים שונים. על כן, לשינויים כלכליים המשפיעים על שווקי הנדל"ן באזור בו ממוקמים הנכסים/ים עשויה להיות השפעה משמעותית על הנכסים ועל הצלחת הפרויקט וכך גם על תוצאות המיזם ויכולתו לבצע חלוקות לחברה ו/או על גובה הסכומים שיחולקו. כך למשל ירידה בלתי צפויה בערך נכסי נדל"ן באזור הספציפי תביא לקושי במכירת נכס הפרויקט במחיר שיתאים לרמות התשואה הצפויות מהפרויקט. נוסף על כך, שינויים אקלימיים עלולים לגרום לכך שאותו אזור ייפגע אף יותר מאסונות כאמור (או באופן יותר חמור). אסונות טבע עלולים לגרום נזק לנכס הנדל"ן מעבר לגובה הכיסוי הביטוחי, דבר אשר יאלץ את המיזם לממן בעצמו תיקונים לנכס. לאירוע כאמור עלולה להיות השפעה שלילית על גובה הכנסות המיזם וכך על יכולתו לבצע חלוקות לחברה ו/או על גובה הסכומים שיחולקו.
22. גידול בהוצאות ותפעול הוצאות אחרות - גידול בהוצאות התפעול ובהוצאות אחרות עשוי להיגרם בין היתר בשל גידול בעלויות של נותני שירותים חיצוניים, מעילה, גידול בנטל מיסי המקרקעין והיטלים אחרים, עליית מחירי חומרי גלם (אינפלציה) וכן שינויים בחוק, גידול לא צפוי בעלויות אחזקה, לרבות בשל תקלות לא צפויות.
23. שינויים בשערי חליפין - נכון למועד התוכנית העסקית, הפעילות העסקית של החברה מרוכזת בארה"ב ומתבצעת בדולר ארה"ב בלבד. למחזיקי יחידות ההשתתפות בחברה חשיפה מטבעית לדולר ארה"ב. משקיעי החברה הינם, לרוב תושבי ישראל ולפיכך התמורה בגין רכישת היחידות משולמת על ידיהם לרוב על ידי המרה שקל חדש בדולר ארה"ב. לעומת זאת, החברה מבצעת את ההשקעה/הלוואה בחברת הנכס בדולר ארה"ב וחלוקת הרווחים על ידי השותף הכללי לשותפים המוגבלים מבוצעת בדולר ארה"ב. בהתאם, שינויים בשערי החליפין של השקל לעומת הדולר האמריקאי עשויים להשפיע (לחיוב או לשלילה) על שווי השקעתם של מחזיקי יחידות ההשתתפות.
24. אם יתגלו ליקויי בנייה או ליקויים אחרים בהיקפים מהותיים בנכס פרויקט אחד או יותר, עלול הדבר להשפיע לרעה על הרווחיות של החברה לאור גידול בהוצאות פרויקטים בהם השקיעה.

25. דין זר וסמכות שיפוט זרה. ההסכמים בהם נקשרים החברה והמיזם כפופים להוראות דינים זרים וסמכות שיפוט זרה. פרשנות של דיני אלו עלולה להיות שונה מהותית מזו המקובלת בישראל.
26. החברה פועלת בתעשייה תחרותית ביותר. עסקי הרכישה, הפיתוח והבנייה של נדל"ן כפופים ללחצי תחרות ותמחור. מספר הקונים והמוכרים של בתים, שטחי מסחר ושטחים תעשייתיים הוא מוגבל והמיזם עשוי לחוות קשיים במכירת הנכס במחיר המוערך בתוכנית העסקית. גידול משמעותי במספר המתחרים בתחום פעילות החברה במדינות בהן תפעל עלול לפגוע באטרקטיביות מחירי ההשקעות באופן שיכול להשפיע לשלילה על מחירי הרכישה, תקופת הזמן הנדרשת להשקעה ויכולת החברה לממש את מטרות ההשקעה שלה.
27. כמתואר בהסכם, השותף הכללי זכאי לעמלות. השותף הכללי זכאי לתמורה המורכבת גם מסכומי חלוקה של התאגיד הייעודי, זאת כ"דמי הצלחה."
28. מועדי חלוקת כספים למשקיעים והיקף הסכומים שישולמו תלויים בגורמים שונים וביניהם יכולת המיזם לייצר הכנסות ו/או למכור נכסים וכן בהיקף הוצאות התפעול של המיזם והחברה. היקף המזומנים הזמינים לחלוקה בפועל עשוי להיות שונה מההערכה המופיעה בתוכנית העסקית וייתכן שהחברה לא תצליח לייצר תזרים מזומנים מספק שיאפשר חלוקה למשקיעים כתוצאה מביצועיה.
29. כאמור לעיל, לחברה תהיה השפעה מוגבלת על ניהול הפרויקט והיזם הוא האחראי על ניהול השוטף של הפרויקט לרבות ביצוע כל הפעולות הדרושות לצורך יישום התכנית העסקית. במקרים מסוימים לחברה תהיה הזכות להעביר את היזם מתפקידו ובמקרה זה השותף הכללי עשוי לתפוס את מקומו כמנהל המיזם ועל כך עשוי להיות או לא להיות זכאי לדמי ניהול ועמלות נוספות. לצד זאת, מקרה כאמור עלול לחשוף את החברה לסיכונים וחבויות הקשורים לניהול המיזם, שלא נלקחו בחשבון קודם לביצוע ההשקעה וגיוס הכספים על פי ההסכם והסכמי ההלוואה. לאלו עלולות להיות השפעות שליליות על גובה התשלומים למשקיעים.

(*) מובהר כי אין ברשימה להלן כדי להוות רשימה ממצה של כלל הסיכונים שעשויים להיות כרוכים בפעילות החברה והשקעותיה. סיכונים נוספים שאינם ידועים במועד זה לשותף הכללי או שהשותף הכללי מעריך כי אינם מהווים סיכונים מהותיים עשויים גם הם להיות בעלי השפעה שלילית על עסקי החברה ופעילותה. בהתממשות של סיכון, מאלו המתוארים במסמך זה ומאלו שלא, משקיע פוטנציאלי עלול להפסיד את כל השקעתו או את חלקה.

אישור המשקיע

אני מאשר כי קראתי בעיון את גורמי הסיכון המפורטים לעיל והם מובנים ונהירים לי, וברור לי כי כתוצאה מהתממשות מאיזה מגורמי הסיכון הנ"ל או חלקם עלולה ההשקעה כולה לרדת לטימיון או התשואה עליה עלולה להיות נמוכה משמעותית מהצפוי במועד חתימתי על ההסכם.

המשקיע

נספח ג'

01.

SHADOWTREE

9475 W Sam Houston Parkway, Houston, TX 77099
428 UNITS

02.

CASA GRANDE

9445 Concourse, Houston, TX 77036
268 UNITS

03.

THE TOWNHOMES

8030 W Airport, Houston, TX 77071
73 UNITS

04.

AIRPORT CROSSINGS

8300 W Airport, Houston, TX 77071
178 UNITS

05.

PLAZA AT HOBBY

8501 Broadway, Houston, TX 77061
328 UNITS

**** הנכס בכתובת 6000 Hollister St, Houston, TX 77040 הינו נכס נוסף אשר ייתכן ויירכש על ידי חברת הנכס תחת המיזם, כאמור בסעיף 2.12 להסכם.**

נספח ד' – הסכם הנאמנות והוראות העברה

הואיל	והמנהל הקים מיזם להשקעה באמצעות חברה אמריקאית מסוג LLC בהקמה במדינת פלורידה שבארצות הברית בשם THE OAK TEXAS MTLV, LLC או כל שם אחר דומה שהרשם המקומי יאשר, שתוקם לצורך ביצוע ההשקעה והעמדת ההון הנדרש לכך (להלן "החברה");
והואיל	ובהתאם להוראות הסכם ההתקשרות בין המשקיעים לחברה ("להלן: "ההסכם"), משרד עורכי הדין גלור בכר קלינבוים ושות' (GBK) מונה על ידי המנהל והחברה לשמש ולפעול כנאמן בקשר לכספי ההשקעה של המשקיעים על פי ההוראות המפורטות בהסכם הנאמנות זה וההסכם;
והואיל	וברצון המנהל להעלות על הכתב את ההוראות אשר על פיהן יפעל הנאמן בקשר לכספי ההשקעה של המשקיעים, וזאת מבלי לגרוע מהוראות ההסכם;

אנו הח"מ, מתכבדים להורות לך בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

- 1. כללי**
 - 1.1. המבוא לכתב נאמנות זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2. כותרת הסעיפים הינם לצורכי נוחות בלבד ולא ישמשו לצורך פרשנות כתב הנאמנות.
 - 1.3. למונחים המפורטים בכתב נאמנות זה תהא המשמעות אשר יוחדה להם לצידם. מונחים אשר לא יוחדה להם משמעות יקבלו את המשמעות אשר יוחדה להם בהסכם ההתקשרות השקעה וניהול.
 - 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות כתב נאמנות זה לבין הוראות הסכם ההתקשרות השקעה וניהול, הוראות כתב הנאמנות זה תגברנה ותחייבנה.
- 2. שירותי הנאמנות**
 - 2.1. החל ממועד החתימה של המנהל על הסכם זה, ישמש הנאמן כנאמן (להלן ייקרא מועד זה – **"מועד כניסת הנאמנות לתוקף"**). במסגרת תפקידו כנאמן, יבצע הנאמן את הפעולות הבאות בלבד:
 - 2.1.1. פתיחת חשבון נאמנות דולרי/שקלי/יורו/ליש"ט במוסד פיננסי בארץ ו/או בחו"ל (להלן: **"חשבון הנאמנות"**).
 - 2.1.2. פתיחת חשבון שיקלי בשיתוף עם חברת קליירשיפט חברה להמרות מט"ח בהתאם להחלטת והודעת המנהל בכתב לנאמן טרם העברת כספי המשקיעים (להלן: **"חשבון הקליטה"**), אשר אליו יופקדו סכומי ההשקעה של המשקיעים בשקלים בלבד. הכספים יופקדו לחשבון בהתאם להודעת דוא"ל ושיחת טלפון להבהרות שהמשקיע יקבל מהנאמן המפורטות את הוראות העברת הכספים.
 - 2.1.3. מעקב אחר הכספים המועברים מחשבון הקליטה לחשבון הנאמנות מאת המשקיעים ו/או אל המשקיעים, בהתאם להסכם זה;
 - 2.1.4. הנאמן יעביר כספים המופקדים בחשבון הנאמנות בהתאם להוראות המנהל, ההסכם ומדיניות ההשקעה של המיזם.
 - 2.1.5. הנאמן יהיה רשאי לפעול בעצמו לצורך ביצוע הפעולות דלעיל או כל חלק מהן, או להסמיך אחרים לפעול מטעמו ותחת פיקוחו ואישורו, כאמור. ההוראות יבוצעו בהתאם למועדים ולזמנים הקבועים בהסכם זה וההסכם.
 - 2.2. כל ההוצאות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שיוטלו על הנאמן או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם הסכם הנאמנות, לרבות שכרו ולרבות תשלומים לצדדים שלישיים (לרבות תשלומים לבנקים בגין בצוע פעולות/ניהול חשבון הנאמנות וכיו"ב, המרות מטבע), יחולו על החברה ו/או מכספי ההשקעה וישולמו על ידם.
 - 2.3. למען הסר ספק, רכישת מט"ח על ידי הנאמן ו/או קליירשיפט אינה חלק מחובותיו של הנאמן בהתאם להסכם זה. יחד עם זאת, משרדו של הנאמן בשיתוף עם חברת קליירשיפט יטפל ברכישת המט"ח לכשהדבר יתאפשר, על פי שעות העבודה של משרדו חברת קליירשיפט והבנק בו מתהלים חשבון הקליטה וחשבון הנאמנות ואין הוא מתחייב כי הרכישות יתבצעו מידיה ו/או בשער מיטבי, אלא בשער שיהיה בתוקף, במהלך המסחר במט"ח בישראל ובחו"ל במועד בו יצליח לבצע אותן בפועל. לאחר רכישת המט"ח יערך תחשיב באמצעות הנאמן, בהתאם לשער בפועל (השער בו ירכש המט"ח) ומשרדו של הנאמן יעדכן את המשקיע בנוגע לחשבון המדויק, ויתבצע קיזוזים ו/או השלמות בהתאם. מובהר כי אם המשקיע יפעל בהתאם להוראות העברה שיועברו לו בהודעת הדוא"ל מהנאמן ושיחת הטלפון להבהרה, הסבירות להשלמות תהא קטנה עד לא קיימת.
 - 2.4. החברה והמנהל פוטרים את הנאמן מכל אחריות לאופן העברת כספי הנאמנות מחשבון הנאמנות למיזם כל עוד פעל על פי הוראתם בהתאם להסכם והסכם נאמנות זה וכי ידוע להם כי הנאמן רשאי לעסוק כעורך דין במדינת ישראל בלבד וכי הנאמן אינו מוסמך ליתן יעוץ משפטי באשר לדיון הזר והנאמן אינו אחראי על כך שהנכס יעבור לבעלות החברה ו/או לכך שהנכס יעבור על שם החברה כשהוא נקי משעבדים ו/או עיקולים ו/או כל התחייבות אחרת כלפי צד ג' הקשורה לנכס. החברה והמנהל מצהירים כי אין לנאמן אחריות לכך והם פוטרים את הנאמן מראש לאחריות מסוג זה ומתחייבים לא לבוא אל הנאמן בטענות לכך.
 - 2.5. החברה והמנהל מודעים לכך כי העברת כספי הנאמנות בגין ההסכם נדרשת להתבצע בכפוף לחוק איסור הלבנת הון, תש"ס – 2000, בכפוף לפקודת מס הכנסה ובפרט סעיף 170 לפקודה וכן בהתאם לתקנות מס הכנסה. החברה והמנהל מודעים לכך כי העברת כספי הנאמנות מבלי להוציא אישור ניכוי מס במקור היא על אחריותם בלבד ותהיה כפופה לביקורת של רשויות המדינה.

3. שבר טרחה

בתמורה לשירותי הנאמנות כאמור, הכוללים ניהול חשבון הקליטה, חשבון הנאמנות והמרות הכספים עבור המשקיעים בשערים מטיבים, שכן הטרחה ישולם על ידי החברה.

4. תקופת הנאמנות

תקופת הנאמנות הינה עד להעברת כל כספי ההשקעה של המשקיעים לטובת המיזם בהתאם להסכם זה וההסכם (להלן: "תקופת הנאמנות") מעבר לתקופת הנאמנות הנאמן משמש על ידי המנהל כמורשה חתימה בחשבון חברות הנכסים יחד עם השותף המקומי ומפקח על התשלומים המבוצעים מחשבונו אלו (להלן: "תקופת הנאמנות למיזם").

ביטול הסכם הנאמנות יכול להיעשות באופנים הבאים:

- 4.1. בהחלטה של המנהל.
- 4.2. באם ייקבע בידי הנאמן או בידי המנהל כי המשך קיום הוראות הסכם הנאמנות יש משום הפרת הוראות כל דין, והצדדים לא הגיעו להסכמה ביניהם לעניין תיקון הסכם הנאמנות וההסכם באופן שיעמוד בהוראות הדין. במקרה כזה הנאמן ו/או המנהל יעבירו הודעת ביטול הסכם הנאמנות שתכנס לתוקף תוך 7 (שבעה) ימים מיום מתן ההודעה.

5. פטור ושיפוי

- 5.1. הנאמן לא יהיה אחראי בגין מעשה ו/או מחדל שלו בקשר להסכם נאמנות זה ו/או בהתאם להוראות המנהל ו/או בקשר לביצוע שירותי הנאמנות על פיו ו/או המרות הכספים על ידיו ו/או חברת קליירשפט, ובלבד שנהג בתום לב ובהתאם להתחייבויותיו על פי הסכם נאמנות זה וההסכם ולא היה במעשיו ו/או מחדליו משום רשלנות רבתית ו/או זדון ו/או מרמה מצדו ומצד עובדיו. החברה ו/או המנהל ו/או יחיד המשקיעים, מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן בגין כל נזק ישיר ו/או הוצאה ו/או הפסד מכל סוג שהוא שהוציא או שתגרם לו עקב ו/או כתוצאה ישירה ממילוי תפקידיו כנאמן סביר על פי ההסכם והסכם נאמנות זה, וזאת לאחר שחויב הנאמן בתשלום ההוצאה ו/או הנזק. והכל בכפוף לכך שהנאמן נהג בתום לב ובהתאם להתחייבויותיו על פי הסכם נאמנות זה וההסכם ולא היה במעשיו ו/או מחדליו משום רשלנות רבתית ו/או זדון ו/או מרמה מצדו ומצד עובדיו.
- 5.2. הנאמן לא יישא באחריות מכל מין וסוג שהוא בדבר ההשקעה, מהותה, הצלחתה, המצגים שהוצגו למשקיעים בחברה. תפקיד הנאמן הינו טכני משפטי בלבד והוא ישמע להוראות המנהל על פי ההסכם ומדיניות ההשקעה בלבד.
- 5.3. למעט הפעולות האמורות לעיל, לנאמן לא יהיו סמכויות נוספות ואחריות בגין פעולות אחרות שיבוצעו במסגרת פעילות המנהל ובין היתר, לא תהיה לנאמן כל אחריות בגין פיקוח על עמידת החברה במדיניות ההשקעות שנקבעה, ניהול חשבון החברה, חובה להעביר הודעות למשקיעים ו/או לשותף המנהל וחובה לפקח על קיום הדיווחים האמורים בהסכם ההשקעה, ובכלל.
- 5.4. המנהל מסכים למסור על פי בקשה כל מידע נוסף שלו ושל המשקיעים אליו עשוי הנאמן להיזקק על מנת לעמוד בחובות דיווח, אם בכלל, וזאת מבלי לקבל על עצמו חובה כזו או אחרת החלה באופן בלעדי על המנהל והמשקיעים. כמו כן, המנהל והמשקיעים מתחייבים, במידת הצורך, להמציא לנאמן אישור מאת פקיד שומה על פטור מניכוי מס במקור או על ניכוי מס במקור בשיעור מסוים לגבי כל תשלום האמור להיעשות ע"י הנאמן, או לפי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן, מסמך בקשר עם חובת ניכוי מס במקור, כפי שהנאמן ידרוש.
- 5.5. המנהל והמשקיעים יהיו אחראים לביצוע העברת סכום מס כלשהו העשוי לחול על תשלומים כלשהם הנעשים בקשר לשירותים לרשות המס המתאימה, כולל ניכוי במקור, וישפו את הנאמן על הוצאות ותשלומים שייגרמו לו בקשר עם אי-ניכוי במקור. המנהל והמשקיעים מכירים בכך שהנאמן לא יישא באחריות לקביעת המיסים החלים על תשלומיהם, אם בכלל.

6. כללי

- 6.1. הנאמן, ישתמש במסגרת פעילותו כנאמן, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי הסכם נאמנות זה.
- 6.2. הנאמן מצהיר כי במתן שירותי נאמנות כאמור בהסכם זה אינו פועל בניגוד עניינים בין עניינים של המשקיעים ו/או החברה לענייניו של הנאמן ו/או עניינים של אחרים שהוא משמש להם כנאמן. הסכם נאמנות זה לא ימנע מהנאמן עקב היותו נאמן, להתקשר בחוזים עם איזה מבין יחיד המנהל, המנהל ו/או איזה מבין המשקיעים, או לבצע עמם עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, והכול בכפוף להוראות כל דין. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם, כי הנאמן ו/או כל צד הקשור אליו במישרין ובעקיפין רשאים לעסוק בפעילויות הדומות ו/או זהות לפעילות הנאמן על פי הסכם נאמנות זה. המנהל מצהיר כי הודיע וידוע ליחיד המשקיעים כי הנאמן מייצג את המנהל בלבד בעסקה זו ובעניינים נוספים ועל אף זאת, מוסכם כי הנאמן ישמש בעסקה זו כנאמן על כספי ההשקעה.
- 6.3. הנאמן מתחייב כי פעולות שיעשו עבור החברה ו/או המשקיעים מכוח ההסכם ו/או הסכם נאמנות זה, יירשמו ויישמרו אצלו, בנפרד מפעולות אחרות עבור חשבונות אחרים ו/או נאמנויות אחרות להם הוא משמש כנאמן, וכי למשקיעים ומנהל, בתאום מראש ובשעות העבודה המקובלות אצל הנאמן, תינתן אפשרות לעיין ברישומי פעולות כאמור שנעשו ע"י הנאמן בכל הנוגע לחשבון הנאמנות, לרבות דפי חשבונות של חשבון הנאמנות, והכל במשרדי הנאמן, ובכפוף לחובת הסודיות החלה על הנאמן.
- 6.4. בכל מקרה של סתירה בין הסכם נאמנות זה לבין ההסכם, יגברו ויחייבו הוראות הסכם נאמנות זה.
- 6.5. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יודיע לצד כלשהו על חתימת הסכם נאמנות זה וישמור הסכם נאמנות זה בסודיות גמורה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי המנהל ו/או החברה או ענייניה, אלא כמוגדר במפורש בהסכם והסכם נאמנות זה.

נספח ה' – דוגמת הסכם תפעול של החברה

(בסמוך לחתימת אחרון המשקיעים על הסכם ההשקעה יוחתמו כלל המשקיעים על הסכם התפעול של החברה)

LIMITED LIABILITY COMPANY

OPERATING AGREEMENT

OF

Oak MTLV, LLC

OPERATING AGREEMENT

This OPERATING AGREEMENT (Agreement) is entered into as of this ____ day of _____, 2021, by and among the Company, the Management, and each of the individuals and entities listed on EXHIBIT A annexed hereto and made apart hereof as members (each a "Member" and collectively, the "Members.")

WHEREAS, this agreement does not contain any provisions inconsistent with the Articles of Organization of this Company, and

WHEREAS, the members wish to set forth provisions relating to the business of this limited liability company, the conduct of its affairs and the rights, powers, preferences, limitations or responsibilities of its members, managers, employees, or agents, as the case may be.

NOW, THEREFORE, for good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which is hereby acknowledged, the undersigned agree as follows:

ARTICLE I DEFINITIONS

Word and phrases set forth within this Agreement which relate to the business of this limited liability company or the conduct of its affairs or the rights, powers, preferences, limitations or responsibilities of its members, managers, employees, or agents, as the case may be, or to any matter which this limited liability company is required or has done under mandate of law or the fulfillment of this Agreement, shall be defined as it has been defined in the Florida Limited Liability Company Law or in other applicable statutes or rulings.

ARTICLE II FORMATION

The undersigned have authorized the formation of this limited liability company by an organizer who prepared, executed and filed with the Florida Secretary of State, the Articles of Organization pursuant to the Florida Limited Liability Company law, on the ____ day of _____, 2021.

The name of this Limited Liability Company is **Oak MTLV, LLC**.

The Company is formed for any lawful business purpose and shall have all the powers set forth in Florida Limited Liability Company Law.

The principal place of business of this Company shall be located at: _____ in the County of _____, State of Florida.

ARTICLE III
MEMBERS/MANAGERS

Unless specifically set forth otherwise in the Article of Organization or by amendment thereto, management of this Company shall be vested in the MANAGING MEMBER, MIAMI TLV LLC by Mr. Yaron Shiphony, who shall be subject to all of the rights, duties, privileges and liabilities of managers, as set forth in the Florida Limited Liability Company Law and this Agreement. Such members' names and addresses shall be set forth in the Books and Records of this Company. None of the Managing Members shall act through a proxy or be entitled to donate their powers to third parties. In the event of the death, incapacitation or resignation of a Managing Member, the company shall act in accordance to sections 11.16-11.17 in the Investor's Agreement attached hereto.

The Managing Member of the Company, (and Yaron Shiphony, ID _____, as its representative) is the representative of the Company and it duly authorized to sign any document and/or decision on behalf of the Company.

This Company shall keep books and records pursuant to the Florida Limited Liability Company Law, either in written form or in other than written form if easily converted into such written form within a reasonable time. Such books and records shall be maintained on a cash basis pursuant to this Agreement, and the Accounting Year of this Company shall end on December 31. The Company shall keep copies of all bills, invoices and receipts from third parties and copies of all checks and other evidences of payment for such items .

No member shall be personally liable for any debts, obligations or liabilities of this Company or of any other member, solely by reason of his being a member of this Company, whether such debt arose in contract, tort or otherwise. However, such member shall be personally liable for the payment of his capital contribution or for any other matter which may be set forth in this Agreement. A member shall have the option to waive such limitation of liability pursuant Florida Limited Liability Company law and may be legally liable pursuant to other applicable law in his capacity as a member.

ARTICLE IV
CAPITAL CONTRIBUTIONS

The Members shall make an initial capital contribution to the Company as outlined in the EXHIBIT A attached hereto.

ARTICLE V
ISSUANCE OF CERTIFICATES

The member certificates (certificate holdings) shall be issued as outlined in the EXHIBIT A attached hereto.

ARTICLE VI
PURPOSE OF COMPANY

The COMPANY'S sole purpose is to manage the real property as outlined in the the Investor's Agreement attached hereto.

ARTICLE VII
ACQUISITION AND FUNDING

THE Members agree that the COMPANY shall use the Capital Contributions for the acquisition, renovation and operation of the Project as outlined in the the Investor's Agreement attached hereto.

ARTICLE VIII
DISTRIBUTIONS

All Members agree that the distributions shall be distributed as outlined in the the Investor's Agreement attached hereto.

ARTICLE IX
CERTIFICATE TRANSFERS

No Member shall transfer their Membership Certificates to a third party unless as outlined in the Investor's Agreement attached hereto

ARTICLE X
MEETINGS

This Company shall hold its annual meeting of members as outlined in the Investor's Agreement attached hereto. If no meetings are held, the Managing Member shall send to the Investors a quarterly report of expenditures, progress of the development of the Project, including photos.

ARTICLE XII
MANAGEMENT OF THE PROJECT

The project shall be managed as outlined in the Investor's Agreement attached hereto.

ARTICLE XIII
SALE OF THE PREMISES

The Premises may be sold as outlined in the Investor's Agreement attached hereto.

ARTICLE XIV
MONEY MATTERS

Money Matters shall be guided as outlined in the the Investor's Agreement attached hereto.

ARTICLE XV

DISSOLUTION

This Company shall be dissolved as outlined in the Investor's Agreement attached hereto.

ARTICLE XVI GENERAL CONSTRUCTION

When the masculine gender is used in this Agreement and when required by the context, the same shall include the feminine and neuter genders and vice versa.

No failure of a member to exercise and no delay by a member in exercising any right or remedy under this Agreement shall constitute a waiver of such right or remedy. No waiver by a member of any such right or remedy under this Agreement shall be effective unless made in writing duly executed by all members and specifically referring to each such right or remedy being waived.

This Agreement and the Investor's Agreement contains the entire agreement among the members with respect to the operation of this Company, and supersedes each and every course of conduct previously pursued or consented to and each and every oral agreement and representation previously made by the members with respect thereto, whether or not relied or acted upon. No amendment of this Agreement shall be effective unless made in writing duly executed by all members and specifically referring to each provision of his Agreement being amended. No course of conduct or performance subsequently pursued or acquiesced in and no oral agreement or representations subsequently made, by the members, whether or not relied or acted upon, shall amend this Agreement or impair or otherwise affect any member's obligations, rights or remedies pursuant to this Agreement .

Any notice, demand or other communication required or permitted to be given pursuant to this Agreement or under the Florida Limited Liability Company Act shall have been sufficiently given for all purposes, if given pursuant to the provision of this Agreement or as set forth in the Florida Limited Liability Company Act, as the case may be.

All members acknowledge that this Agreement was prepared as an accommodation to the members and each member has been advised that they should seek independent counsel and accountants to review same to determine if this Agreement is in their best interests and reflects their understanding and protects their goals. Each member acknowledges having done so and after independent review agrees to execute this document.

This Agreement may be executed in multiple original counterparts which counterparts may be transmitted by facsimile and email in portable document format (PDF), and any counterpart so transmitted shall, for purposes hereof, be deemed to be an original and when taken together with other counterparts shall collectively be deemed to be one and the same original fully-executed copy of this Agreement.

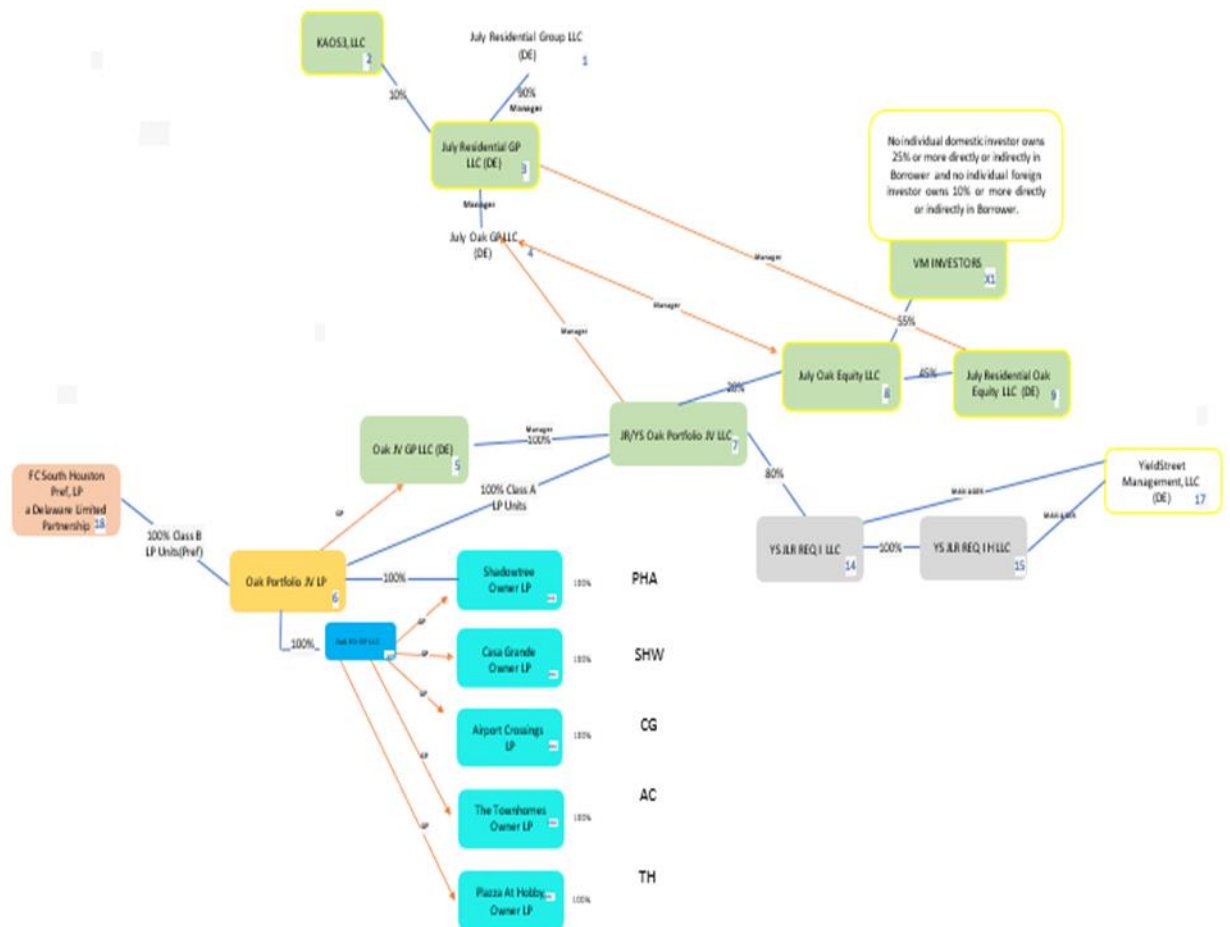
IN WITNESS WHEREOF, the persons signing this Agreement below on this ____ day of _____, 2021 conclusively evidence their agreement to the terms and conditions of this Agreement by so signing this Agreement.

By _____ :
_____, Member

ACKNOWLEDGED AND AGREED TO :

By _____ :
MIAMI TLV LLC, Managing Member

נספח ו' – תרשים החזקות וחלוקת רווחים בחברת הנכס



****מבנה האחזקות עשוי להשתנות עד מועד הקלוזינג של הפרויקט, בכפוף לכך שזכויות המשקיעים לא תיפגענה.**