

- סודי -

הסכם השקעה

בדרך של השקעה במניות הון והעמדת הלוואה

אי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ

(חברה פרטית ישראלית מספר 516224573)

שם המשקיע: _____

סכום ההתחייבות ההשקעה (הון והלוואה): _____ €

אי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ

הוראות והנחיות להשלמת הסכם השקעה

1. הצטרפות המשקיע כבעל מניות באי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ, ח.פ. 516224573 (להלן: "החברה") מותנית במילוי וחתימה של המשקיע על השקעה זה על נספחיו (להלן: "הסכם ההשקעה") ואישור על ידי החברה של קבלת השקעתו של המשקיע. לשם הצטרפות כאמור על המשקיע למלא אחר ההוראות הבאות:

1.1 לקרוא בעיון את המסמכים הבאים במלואם:

- 1.1.1 הסכם ההשקעה זה;
- 1.1.2 תקנון החברה המצורף להסכם זה כנספח א' (להלן: "התקנון");
- 1.1.3 נספח תנאי ההלוואה המצורף להסכם זה כנספח ב';
- 1.1.4 פרק גורמי הסיכון המצורף להסכם זה כנספח ד';
- 1.1.5 ונספח תיאור עיקרי העסקה המצורף להסכם זה כנספח ה'.

1.2 לקרוא בעיון, למלא, לחתום ולספק לחברה את המסמכים הבאים:

- 1.2.1 עמודי חתימות. על כל משקיע לחתום (ולמלא תאריך חתימה) על שני עותקים של עמוד החתימות של הסכם ההשקעה (עמודים 16-17 לקובץ זה).
- 1.2.2 שאלון למשקיע. על כל המשקיע למלא את המידע הנדרש בכל חלקי השאלון למשקיע, לפי העניין, המצורף להסכם זה כנספח ג':
 - א. חלק 1 לשאלון – "הכר את הלקוח עבור יחידים";
 - ב. חלק 2 לשאלון – "הכר את הלקוח עבור תאגידיים";
 - ג. חלק 3 לשאלון – הצהרות והוראות מניעת הלבנת הון הן ליחידים והן לתאגידיים;
 - ד. חלק 4 לשאלון – הצהרת משקיע כשיר לפי סעיף 15א(ב)(1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך");
 - ה. חלק 5 לשאלון – "סיווג לצרכי מס". על כל משקיע להשלים את ההצהרה בדבר מעמד המס החל עליו.

ו. חלק 6 לשאלון – הגדרת Non-U.S. Person.

1.2.3 טופס W-9/W-8. על כל משקיע למלא טופס W-9/W-8 לצרכי מס הכנסה (ארה"ב) הרלוונטי אליו. יש להשתמש בטפסים העדכניים ביותר, אותם ניתן למצוא באתר של רשות המיסים בארה"ב בכתובת www.irs.gov. במידה שבהתאם לסיווג החל עליו, על המשקיע למלא טופס W-8BEN-E או W-8BEN, טפסים כאמור מצורפים להסכם זה כנספח ו'.

1.2.4 טפסי CRS. הצהרה ליחיד/תאגיד (לפי העניין) לפי הוראות ה-CRS המצורפים כנספח ז' להסכם זה.

2. יש לשלוח העתק סרוק של הסכם ההשקעה המלא והחתום (כולל כל הנספחים מלאים) לחברה בדוא"ל: matan@ibi.co.il. לאחר קבלת אישור על תקינות המסמכים, יש לשלוח את הסכם ההשקעה המלא והחתום במקור (כולל כל הנספחים מלאים), יחד עם המסמכים הנדרשים הנוספים המפורטים בטפסי "הכר את הלקוח" ליחיד/לתאגידיים (לפי העניין) המצורפים כחלק מנספח ג' להסכם זה, לחברה (לכבוד מר מתן לייבה), בכתובת: **רוחב אחד העם 9, מגדל שלום, מיקוד 6525101, תל אביב.**

הסכם השקעה

הסכם השקעה בדרך של השקעה במניות הון והעמדת הלוואה זה (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם זה**"), נערך בין **אי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ, ח.פ. 516224573**, חברה פרטית שהוקמה ונרשמה בהתאם לחוקי מדינת ישראל (להלן: "**החברה**") והח"מ (להלן: "**המשקיע**").

הואיל ומטרת החברה היא לשמש כתאגיד ייעודי לגיוס כספים בדרך של הון והלוואה לצרכי העמדתם בהמשך כהון והלוואה (ביחסים דומים) ל- Reality Germany 2, Limited Partnership, שותפות ישראלית ("**שותפות ה-JV**") או תאגיד בבעלותה, אשר עתידה לרכוש, להחזיק ולנהל נכס נדל"ן בגרמניה, זאת על ידי הצטרפותה של החברה כשותף מוגבל בשותפות ה-JV (להלן: "**מטרת החברה**");

והואיל והמשקיע מעוניין להשקיע בחברה ("**ההשקעה**") על ידי רכישת מניות השתתפות בחברה והעמדת הלוואה לחברה ("**ההלוואה**"), זאת על פי התנאים המפורטים בהסכם זה, בתקנון שהחברה מתכוונת לאמץ טרם קבלת משקיעים לחברה, שנוסחו מצ"ב **בנספח א'** להסכם זה ("**התקנון**") ובנספח תנאי ההלוואה, המצ"ב **בנספח ב'** להסכם זה ("**נספח תנאי ההלוואה**"), וביחד עם הסכם זה והתקנון: "**הסכמי ההשקעה**".

הואיל והחברה היא חברה פרטית בשליטת אי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ, המחזיקה בכל מניות הניהול של החברה (להלן: "**חברת הניהול**");

והואיל והחברה מעוניינת לקבל מהמשקיע את ההשקעה במניותיה בהתאם להוראות הסכמי ההשקעה, להקצות לו מניות השתתפות בחברה ולקבל ממנו את ההלוואה;

והואיל והשקעת המשקיע מהווה חלק מגיוס כספים המתוכנן של החברה ממשקיעים נוספים ("**המשקיעים**"), שיעמידו גם הם במקביל מימון בצורת הון והלוואה בהתאם לתנאים המפורטים בהסכמי ההשקעה;

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה על-ידי הצדדים כדלקמן:

1. ההשקעה והקצאת המניות בחברה.

1.1. בכפוף לתנאי והוראות הסכמי ההשקעה ובהסתמך על המצגים והתחייבויות המפורטים בהם המשקיע מבקש בזאת באופן בלתי חוזר מהחברה לבצע השקעה בחברה בסכום המפורט בדף החתימה על הסכם זה ("**סכום ההשקעה**"), בדרך של השקעה הונית בשיעור של 5% מסכום ההשקעה ("**רכיב ההון**") במניות משתתפות של החברה (כהגדרתן בתקנון) ("**המניות**" או "**מניות ההון**"), שתיעשה כנגד הקצאת מניה משתתפת אחת בגין השקעה של כל 100 אירו מרכיב ההון ובדרך של העמדת הלוואה בשיעור של 95% מסכום ההשקעה בתנאים המפורטים בנספח תנאי ההלוואה (להלן: "**רכיב ההלוואה**").

1.2. המשקיע מבין ויודע כי חתימתו על הסכם זה ובקשתו להצטרף כמשקיע וכבעל מניות בחברה אינה מחייבת את החברה עד לקבלת הודעה על הסכמה להקצאת מניות ההון למשקיע מהחברה ולקבלת ההלוואה ממנו באופן מלא או חלקי, כפי שיתבטא בצירוף חתימת להסכם ההשקעה ולהסכם הלוואה. לפיכך, כל התחייבויות החברה על פי הסכמי ההשקעה למעט האמור בסעיף 1.4 להלן מותנות בהסכמתה לקבל את השקעתו כאמור ולצירופו כבעל מניות בחברה.

1.3. כתנאי לקבלת המשקיע על ידי החברה, להקצאת מניות ההון בחברה למשקיע ולקבלת ההלוואה ממנו, על המשקיע להעביר את סכום ההשקעה המבוקש לחשבון החברה בתוך 3 ימים מחתימתו

על הסכם זה. מובהר כי ככל שהמשקיע לא יתקבל על ידי החברה או יתקבל רק באופן באופן חלקי על ידי החברה, החברה תשיב לו את מלוא / החלק הרלוונטי של הסכום אותו ביקש להשקיע בתוך 3 ימים ממועד הודעה החברה בעניין. ניתן להעביר את סכום ההשקעה באירו (EURO) או בשקל חדש ואז המשקיע יישא בכל עלויות ההמרה של סכום ההתחייבות מטבע שקל חדש לאירו, לרבות עלויות הנובעות מפערי שערי מטבע, עמלות והמרה הנהוגים אצל חבר בורסה בו מנהלת החברה את חשבונה. מובהר כי חבר הבורסה האמור הוא צד קשור לחברת הניהול. סכום ההשקעה של המשקיע ייחשב כסכום נטו בהפחתת כל אותן הוצאות כמפורט בסעיף זה.

1.4. הליך גיוס הכספים וההשקעה על ידי החברה:

1.4.1. המשקיע מודע לכך שהחברה מתכוונת לצרף לחברה משקיעים נוספים בהתאם להסכמי ההשקעה ("המשקיעים האחרים") ולנהל את הליך גיוס והשקעת הכספים בתקופה שבין 1 ביולי 2020 לבין 15 בנובמבר 2020 ("תקופת הגיוס וההשקעה"). החברה תהיה רשאית להאריך באישור הדירקטוריון את תקופת הגיוס וההשקעה בעוד 3 חודשים נוספים.

1.4.2. הליך השקעת הכספים בשותפות ה-JV צפוי להתבצע במספר שלבים ("שלבי ההשקעה"), החל ממועד חתימת הסכמים עם שותפות ה-JV ועד למועד השלמת רכישת הנכס על ידי שותפות ה-JV ("מועד השלמת רכישת הנכס"), שצפוי להתקיים עד תחילת נובמבר 2020, בכפוף לארכות שיוסכמו בין שותפות ה-JV לבין המוכר.

1.4.3. מובהר ומוסכם בזאת כי החברה תהיה רשאית להשתמש בכספים שיתקבלו אצלה לפי סעיף 1.3 להסכם זה עוד טרם קבלת המשקיע כמשקיע בחברה בהתאם לתנאי הסכם זה, זאת לשם ביצוע ההשקעה לפי שלבי ההשקעה. זאת, בכפוף לכך: (א) שעד לקבלת המשקיע כמשקיע בחברה, הכספים שיתקבלו אצל החברה לפי סעיף 1.3 ייחשבו כהלוואה ללא ריבית מכל משקיע לחברה; (ב) שבמקרה בו החברה לא תשלים את ההשקעה על פי תנאי הסכם שותפות ה-JV ותיכנס ל-Termination Event, כהגדרתו בהסכם שותפות ה-JV, אזי החברה תהיה חייבת להשיב את הכספים שבהם השתמשה כאמור בסעיף 1.4.3 זה לכל אחד מהמשקיעים שבכספי השקעתם השתמשה וזאת על בסיס מקורותיה או מקורות חברת הניהול או צדדים הקשורים אליה, זאת בלא כל תשלום ריבית או פיצוי כלשהו למשקיע בגין השימוש האמור בכספים אילו ו/או ביטול ההשקעה במקרה של Termination Event; ו-(ג) כחלופה לשימוש בכספים כאמור בסעיף 1.4.3 זה, או בד בבד עם שימוש בכספים כאמור, החברה תהיה רשאית ללוות כספים מחברת הניהול או צדדים הקשורים אליה בלא ריבית ולהשתמש בכספים אילו לשם ביצוע ההשקעה לפי שלבי ההשקעה ועם קבלת המשקיעים לחברה לפרוע את ההלוואה שקיבלה מהצדדים הקשורים.

1.4.4. לפירוט שלבי ומועדי השקעת הכספים על ידי שותפות ה-JV ("שלבי ההשקעה") וההסדרים השונים בין החברה לבין שותפות ה-JV בקשר עם Termination Event, ראה נספח תיאור עיקרי העסקה המצורף להסכם זה בנספח ה' ("נספח תיאור העסקה").

1.4.5. המשקיע מאשר בזאת כי: (א) הוא מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה ודרישה כנגד שותפות ה-JV, השותף הכללי שלה וכל הצדדים הקשורים אליו בקשר עם ביצוע החזר הכספים שהעמיד בעקבות Termination Event, לרבות השימוש בהם כאמור בסעיף

1.4.3 וקבלת כל פיצוי בגין אי השלמת ההשקעה בנכס; (ב) נקיטת צעד כלשהו כלפי שותפות ה-JV, השותף הכללי שלה וכל הצדדים הקשורים אליהם בכל הנוגע להשקעה לפי הסכם זה תהווה הפרה מהותית של הסכם זה, תחשוף את החברה, חברת הניהול וצדדים הקשורים אליהן לאחריות כלפי הגורמים האמורים ו-(ג) הוא מתחייב לשפות באופן מלא את החברה, חברת הניהול והצדדים הרלוונטיים הקשורים אליהן בגין כל נזק שיגרם להם כתוצאה מהפרת התחייבויותיו כאמור. מובהר בזאת כי האמור בסעיף זה לא יגרע או יפחית בכל צורה שהיא מכל ויתור, פטור ו/או התחייבות שיפוי אחרת לה הסכם המשקיע על פי הוראות הסכם זה.

1.5 מאחר שמבנה ההשקעה של החברה בשותפות ה-JV נמצא בשלבי תכנון, אזי החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע שינויים בהסכמי ההשקעה במהלך כל תקופת גיוס הכספים לחברה והמשקיע ייחשב כמסכים לשינויים כאמור, ובלבד שלא מדובר בשינוי מהותי המשפיע לרעה על זכויות המשקיע.

1.6 המשקיע מתחייב לחתום על כל מסמך הדרוש לשם מתן תוקף לפעולות המתוכננות על פי הסכם זה ולקבלת אישור כלשהו שיידרש לצורך כך, ויעשה כל פעולה אחרת שתהא דרושה לצורך מילוי הוראות הסכם זה במלואן.

2. מצגים והתחייבויות של המשקיע

המשקיע מצהיר ומתחייב בפני החברה, נכון למועד החתימה על הסכם זה על ידי המשקיע, ולכל מועד בו העביר או יעביר המשקיע סכומי השקעה לחברה:

2.1 מסירת מידע ונכונות המידע. כל הצהרות והתחייבויות המשקיע על פי הסכמי השקעה, וכן כל המידע המפורט בנספחי הסכם זה לרבות בשאלון למשקיע המצורף להסכם זה, המידע המפורט בטופס W-9 או בטופס W-8 כפי שיצורף על ידי המשקיע, טפסי ה-CRS, והמידע המפורט בהצהרת איסור הלבנת הון, הינו מדויק ונכון, והמשקיע מתחייב כי יודיע לחברה מיד לאחר עדכון או שינוי בכל הצהרה התחייבות או פרט מידע שמסר לחברה. המשקיע יעביר לידי החברה כל מידע, מסמך או אישור שיידרש על ידי החברה ו/או חברת הניהול ו/או שותפות ה-JV מיד עם דרישתו, לרבות בקשר עם דיווחי מס, חוקי איסור הלבנת הון, אשראי ובנקאות, ולרבות מידע, מסמכים ו/או אישורים הנוגעים לנהנים ובעלי הזכויות במשקיע. המשקיע מאשר ומצהיר כי כל עוד לא נתן הודעה אחרת בכתב לחברה ו/או חברת הניהול, יחשבו כל המצגים, ההצהרות וההתחייבויות אותם נתן במסגרת הסכם זה כנכונים וכאילו אושרו מחדש על ידי המשקיע במועד בו יצטרף כבעל מניות בחברה ובכל מועד בו יגדיל את השקעתו בחברה.

2.2 הסתמכות. המשקיע מצהיר ומאשר כי (1) הוא לא הסתמך על מצגים או מידע אחר שניתנו על ידי החברה, האורגנים של החברה, גופים קשורים אליה, בעלי מניות ניהול בה, נושאי המשרה בה, עובדיה, נציגיה וחברת הניהול (להלן: "גוף מנהל"), ואף גוף מנהל לא פעל בשמה בקשר עם ו/או לצורך הקצאת מניות בחברה, ובהתאם, אף גוף מנהל אינו אחראי למתן שיפוי בקשר עם ההשקעה ו/או רכישת המניות על ידי המשקיע; וכן (2) הוראות הסכם זה, אישור הצטרפות המשקיע כבעל מניות בחברה והקצאת המניות למשקיע המשקיע אינן עולות לכדי ולא יפורשו כמתן ייעוץ משפטי, מיסויי, או כמתן מצג או התחייבות כלשהם על ידי החברה, גוף מנהל, כל נציג או גוף קשור לחברה ו/או לחברת הניהול, ואין להבין מהם כי רכישת המניות כאמור מתאימה לכל משקיע.

2.3 סמכות.

2.3.1. במקרה בו המשקיע הינו חברה, שותפות מוגבלת, שותפות כללית, אגודה שיתופית, עמותה או תאגיד משפטי אחר, המשקיע מאשר כי הוא התאגד והוקם כדין, וכי הוא קיים ורשאי לפעול לפי דיני המדינה בה התאגד; למשקיע יש את היכולת והסמכות הנדרשת להתקשר ולבצע את התחייבויותיו לפי הסכמי ההשקעה. רכישת המניות בחברה על ידי המשקיע וקיום וביצוע הוראות הסכמי ההשקעה, אושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של התאגיד, והסכמי ההשקעה מחייבים את המשקיע ואכיפים כלפיו; המשקיע הינו כשיר להיות בעל מניות, להכניס סכומים להון החברה, להעמיד את ההלוואה ולעמוד בהתחייבויותיו לפי הסכמי ההשקעה. החותמים על הסכמי ההשקעה בשם המשקיע הוסמכו כדין, והמשקיע יעביר לחברה ו/או חברת הניהול מיד עם דרישתה, כל מסמך, לרבות אישור מיועץ משפטי של המשקיע, המאשר את קיומו של המשקיע, חוקיות השקעתו בחברה ואסמכתא על סמכותם של החותמים על הסכמי ההשקעה בשם המשקיע. במידה והצטרפותו של המשקיע כבעל מניות בחברה תאושר על ידי החברה, הסכמי ההשקעה יהיו התחייבויות מחייבות ותקפות של המשקיע ואכיפים כלפיו.

2.3.2. במקרה בו המשקיע הוא יחיד, המשקיע הינו כשיר להיות בעל מניות בחברה, ויש לו את הכשירות המשפטית להתקשר, לחתום, ולבצע את הסכמי ההשקעה, והסכמי ההשקעה נחתמו כדין על ידי המשקיע. במידה והצטרפותו של המשקיע כבעל מניות בחברה תאושר על ידי החברה, הסכמי ההשקעה יהיו התחייבויות מחייבות ותקפות כלפי המשקיע ואכיפים כלפיו.

2.4. בעל העניין בהשקעה; משקיע כשיר על פי הדין בישראל. כי הוא מבקש לבצע את ההשקעה על חשבונו בלבד (או בחשבון נאמנות, אם אותו מבקש הינו נאמן), ולא במטרה למכור או להעביר את ההשקעה או כל חלק ממנה. כי המשקיע עצמו הינו בעל העניין בהשקעה (beneficial owner) או נאמן עבור נהנה (כהגדרתו להלן) שהוא בעל העניין בהשקעה, שפרטיו ימסרו לחברה ו/או חברת הניהול. כי מסר יחד עם העתק חתום על ידו של הסכם זה את כל פרטיו האישיים או כל פרטיו האישיים שלו ושל הנהנה (ככל שהוא נאמן) כמפורט בשאלון המצורף **נספח ג'** להסכם זה (לרבות בכל הנוגע לתושבות המס של המשקיע) וכי ימסור את כל המסמכים הנדרשים באופן סביר לשם הוכחת האמור על פי דרישה של החברה ו/או חברת הניהול, וכי הוא מילא את **חלק 4 של נספח ג'** להסכם זה ביחס להגדרת משקיע כשיר לפי סעיף 15א(ב)(1) והתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך (להלן: "**משקיע כשיר**").

2.5. נאמנות. במקרה בו פועל המשקיע כנאמן, שלוח, נציג, אפוטרופוס או סוכן (להלן: "**הנאמן**") עבור אדם אחר, תאגיד או כל גוף אחר בקשר להשקעה בחברה (להלן: "**הנהנה**"), אזי המשקיע (1) מודע לכך ומסכים שההתחייבויות והמצגים הניתנים על ידו במסגרת הסכם זה ניתנים עבורו ועבור הנהנה; (2) מתחייב כי ניתנו לו על ידי הנהנה מלוא הסמכויות הנדרשות על מנת להתקשר ולקיים את התחייבויותיו תחת הסכמי ההשקעה; (3) העביר את הסכמי ההשקעה לנהנה, וכי יעביר לנהנה כל הודעה, מסמך, נספח או תיקון להסכמים הנ"ל מיד עם קבלתם; (4) הודיע כי הינו נאמן בדף החתימה על הסכם זה; (5) יעביר לחברה ו/או לחברת הניהול כל מידע אשר יידרש לחברה ו/או לחברת הניהול אודות הנהנה; וכן (6) יבטיח כי הנהנה לא יעביר את המניות ו/או כל זכות ביחס לחברה ללא עמידה בכל התנאים הרלוונטיים של הסכמי ההשקעה. המצגים וההתחייבויות הניתנים ביחס למשקיע במסגרת סעיף 2 זה, נכונים ומדויקים גם

ביחס לנהנה אותו המשקיע מייצג, והמצגים וההתחייבויות שפורטו בשאלון למשקיע ביחס למשקיע, נכונים ומדויקים ביחס לנהנה אשר בשמו פועל המשקיע.

2.6. אי מניעה. כי אין מניעה משפטית להתקשרות בהסכמי ההשקעה, ביצוע, קיום ועמידה בהתחייבויות והפעולות הקבועות בהם ו/או לפי כל מסמך או הסכם נוסף הקשור לביצוע וקיום הוראות הסכמי ההשקעה וכי אלו אינם עומדים בסתירה או מפרים כל תזכיר, תקנון, הסכם נאמנות, הסכם שותפות או כל הסכם אחר שהמשקיע הוא צד לו ואינם עומדים בסתירה או מפרים כל חוק, תקנה, זיכיון או פסק דין החלים על המשקיע או על נכסיו.

2.7. כשירות להשקיע. במקרה שהמשקיע אינו יחיד, המשקיע מצהיר ומתחייב למעט אם נמסר על ידו אחרת בכתב לחברה ו/או חברת הניהול כי: (1) הוא לא הוקם, התאגד או אורגן במטרה לרכוש את המניות בחברה; (2) החלטתו לבצע את ההשקעה התקבלה באופן מרוכז, לרבות באמצעות החלטה שהתקבלה על ידי דירקטוריון, שותף כללי, מנהל, נאמן, וועדת השקעות או באמצעות כל אורגן ניהולי דומה האמון על קבלת החלטות כאמור; (3) הוא אינו מנוהל על מנת לבצע את החלטות ההשקעה הפרטניות של הנהלים בו (לרבות בקשר עם רכישת המניות); וכן (4) אין, ולא תהיה לבעלי המניות בו, שותפיו, חבריו או הנהלים בו (לפי העניין) (א) יכולת להחליט אם וכמה מנכסי המשקיע יושקעו בהשקעות שונות, לרבות ברכישת המניות; או (ב) יכולת להחליט באופן אישי אם או באיזה סכום כל אחד מבעלי המניות, שותפים, חברים או נהלים (לפי העניין) ישתתפו ברכישת המניות על ידי המשקיע.

2.8. קבלת מידע ומסמכים; היועצות בגורמים מקצועיים; הסיכון בהשקעה.

2.8.1. המשקיע קרא בקפידה את הסכמי ההשקעה על כל חלקיהם, לרבות את פרק "גורמי סיכון" המצורף להסכם זה כנספח ד', ונספח תיאור עיקרי העסקה, המצורף להסכם זה כנספח ה', תוך התייעצות עם כל יועץ מקצועי שראה לנכון להיוועץ בו, לרבות עורכי הדין, רואי החשבון, יועצי מס ו/או יועצי השקעות ביחס להשקעה שלו בחברה.

2.8.2. המשקיע מאשר כי הוא מבין ומודע לסיכונים המשפטיים והכלכליים הקשורים בהשקעה בחברה העלולים לעלות עד כדי אובדן ההשקעה כולה. המשקיע בחר את מסמכי החברה ומבין את הסיכונים והשיקולים הנלווים לרכישת המניות, לרבות את השלכות כל הוראות תקנון החברה והסיכון הכספי הכרוך בהפסד מלוא כספי השקעתו ומאשר כי שקל את כל הגורמים לעיל לאחר שקיבל ייעוץ מתאים. כמו כן מאשר המשקיע כי השקעתו אינה נזילה וכי לא יזדקק לכספים שהשקיע במשך כל תקופת ההשקעה.

2.8.3. המשקיע לא הסתמך על כל מצג או מידע אחר שניתנו על ידי החברה או על ידי מי מטעמה, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, לייעוץ משפטי, ייעוץ השקעות או ייעוץ מיסויי בקשר עם רכישת המניות בחברה, ומבין ומודע לכך שהמסמכים המחייבים את החברה ו/או חברת הניהול וגופים הקשורים אליהם הינם מסמכי ההשקעה בלבד.

2.8.4. למשקיע ניתנה הזדמנות להציג שאלות בנוגע לתנאי ההשקעה ובנוגע לחברה ועסקיה אשר נענו על ידי החברה ונציגיה (לרבות, חברת הניהול) לשביעות רצונו של המשקיע. כמו כן, המשקיע קיבל מהחברה ונציגיה כל מידע הנדרש לו כדי לאמת את המידע שסופק למשקיע על ידי החברה ונציגיה והנדרש לו כדי לשקול ולקבל החלטה בנוגע לביצוע ההשקעה. למשקיע ניתנה הזדמנות לפנות לייעוץ משפטי, מיסויי ולייעוץ השקעות, לפי שיקול דעתו על מנת לקבל החלטה עצמאית לרכוש מניות בחברה.

2.8.5. המשקיע מבין כי השקעתו בחברה כרוכה בסיכונים שאינם ניתנים לצפייה מראש במועד ההשקעה, לרבות שינויים טכנולוגיים, תלות בכוח אדם, תחרות ושינוי תנאי שוק. כמו-כן השפעת גורמים פוליטיים, כלכליים וגורמים הקשורים לביטחון ובריאות הציבור, בישראל ובעולם, עלולה לגרום לשינויים משמעותיים וכן החופש על יכולתה של החברה והצדדים הקשורים אליה (לרבות חברת הניהול) לפעול בכל דרך עסקית העלולה להעמיד את החברה והצדדים הקשורים אליה (לרבות חברת הניהול) במצב של ניגוד עניינים ולהשפיע כתוצאה מכך על תוצאות החברה.

2.9. הגבלה על העברה. המשקיע רוכש את מניות ההון ומעמיד את ההלוואה לצורך השקעה בלבד ולא לצורך מכירתם לצד שלישי כלשהו. למשקיע אין כל כוונה, הסכם או הסדר למכור או לחלק את השקעתו לאחרים או למכור, להמחות, לשעבד או להעביר באופן אחר כל או חלק מהשקעתו. המשקיע לא יעביר באופן ישיר או עקיף את כל או חלק מהשקעתו, או ישדל, יציע לרכוש או ישעבד את כל או חלק מהשקעתו בחברה, למעט בהתאם (1) להוראות חוק ניירות ערך (או פטור מעמידה בהוראות חוק ניירות ערך); (2) חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**החוק**"); או (3) תנאי והוראות הסכמי ההשקעה. המשקיע מצהיר כי ידוע לו שהצעת ומכירת המניות בחברה לא נרשמו תחת חוקי ניירות ערך בישראל או מחוץ לה ואינם צפויים להירשם למסחר כניירות ערך בישראל או מחוץ לה, ולכן ההשקעה ניתנת למכירה או העברה רק בכפוף לקיומו של פטור המתיר מרישום מכירת מניות אלה. המשקיע מודע לכך כי העברה של השקעתו בחברה מוגבלת גם על ידי הסכמי ההשקעה והחוק, ועלולה להיות מוגבלת על ידי חוק ניירות ערך או דיני ניירות ערך אחרים ובכל מקרה העברת השקעתו כאמור כפופה לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של דירקטוריון החברה. לא יהיה תוקף לכל העברת השקעה, אלא באישור דירקטוריון החברה. מובהר כי כל העברה של ההשקעה באופן מלא או חלקי תכלול העברה מקבילה באותו שיעור של מלא ו/או חלק יחסי של הזכויות בהלוואה.

2.10. מס. המשקיע מצהיר כי (א) הוא לא קיבל מהחברה ו/או מגוף מנהל שום מידע או ייעוץ בדבר השלכות המס של ההשקעה, עליו ו/או על צדדים הקשורים בו, תזרים המזומנים הצפוי מההשקעה רווחיה או הפסדיה הצפויים, פרט למידע, בקשר עם ההתחייבויות והמצגים הנכללים במפורש בהסכמי ההשקעה; (ב) הוא יודע כי החברה וחברת הניהול ממליצות כי יתייעץ עם יועץ מס מטעמו בטרם ביצוע ההשקעה; (ג) הינו מודע לכך שתוצאות המס של ההשקעה, ההחזקה, ומכירת המניות בחברה עשויות להיות מושפעות מנתוני האישיים של המשקיע ועל כן אין לחברה ו/או לחברת הניהול כל וודאות בדבר תוצאות כאמור; (ד) הוא מודע ומבין שקיימת אפשרות שהחברה תכיר בהכנסה וכתוצאה מכך שותף עשוי להיות חייב במס גם אם לא תהיה חלוקה בפועל על ידי החברה; (ה) הוא מודע לכך כי במקרה כאמור בסעיף קטן (ד), יהיה עליו לשלם את שיעור המס בו הוא חב ללא כל קשר לחלוקה שביצעה החברה, גם במקרה ששיעור החבות במס גבוה מסכום החלוקה; (ו) הוא מודע כי החברה התייעצה עם יועצי המס שלה בנוגע למבנה ההשקעה וכי חלק מתחזיות ההשקעה מבוססות על הבנת החוק כפי שהוא כיום, לא ניתן להתחייב כי רשויות המס תקבלנה פרשנות זו; (ז) הוא מודע כי ייתכן והחברה או שותפות ה-JV או שותפות הנכס הגרמנית בה משקיעה החברה יהיו כפופות לביקורת של רשויות המס בישראל או בגרמניה גם בשנים שלאחר תום תקופת ההשקעה, ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת התקנון זה, הוא מוותר באופן בלתי חוזר על טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה ו/או כל גוף משופה (כהגדרתו להלן) בעניין כאמור.

2.11. ציות לדיני מיסוי של ארה"ב החלים על חשבונות זרים (FATCA) ולא־מוֹץ תקן ה-CRS על ידי

מדינת ישראל. בקשר עם: (א) חקיקתו של ה-Foreign Account Tax Compliance Act ("FATCA") על ידי ארה"ב; (ב) כניסתה של ישראל להסכם בין-ממשלתי עם ארה"ב ביום 30 ביוני 2014 בקשר עם FATCA; (ג) כניסתו לתוקף של תיקון 227 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ותקנות מס הכנסה (יישום הסכם פטקא), התשע"ו-2016 (א"ג' לעיל יכוננו להלן יחדיו - "**חקיקת ה-FATCA**"; (ד) הצהרתה של ישראל בדבר אימוץ תקן הדיווח האחד ה-Common Reporting Standard וקידום חקיקה מתאימה בישראל לשם אימוצו ("**תקן ה-CRS**", יחד עם חקיקת ה-FATCA וכל הסכם בין ממשלתי, אמנה ו/או דין/חקיקה אחרים הדומים במהותם לחקיקה ולתקן האמורים ואשר יחולו על החברה - "**חקיקת גילוי המס**"), המשקיע מצהיר ומבין: (1) כי עליו למלא ולספק לחברה ולשותפות ה-JV טופס מס מבין ה-W8/W9 IRS Forms, חתום בהתאם לנוסחים המצורפים **בנספח ה'** כדי לקבוע את מעמדו לפי הוראות חקיקת ה-FATCA כחלק מביצועו של הסכם זה; (2) כי עליו למלא ולספק לחברה ולשותפות ה-JV הצהרה על פי תקן ה-CRS חתומה בהתאם לנוסחים המצורפים **בנספח ו'**, כדי לקבוע את מעמדו לפי הוראות תקן ה-CRS כחלק מביצוע של הסכמי ההשקעה; (3) כי עליו לספק באופן מיידי כל מידע נוסף אשר ייחשב על ידי החברה ו/או חברת הניהול ו/או שותפות ה-JV כהכרחי על מנת שהחברה ו/או שותפות ה-JV תעמוד בהוראות חקיקת גילוי המס, כולל טפסי W8/W9 מעודכנים והצהרות על פי תקן ה-CRS ו/או כל טופס רלוונטי אחר שידרש לפי חקיקת גילוי המס, ככל שיידרש על ידי החברה מעת לעת; (4) כי החברה ו/או חברת הניהול רשאית לחשוף לכל רשות ממשלתית רלוונטית וכל גורם רלוונטי אחר לפי הוראות חקיקת גילוי המס, את כל המידע ביחס למשקיע, לרבות וללא הגבלה כל המידע הנמסר על ידי המשקיע בהתאם לסעיף זה, את שמו של המשקיע, כתובת, מספר זיהוי מס (אם בכלל), מספר הזהות (אם בכלל), מדינת תושבותו ומידע אחר המתייחס להשקעה של המשקיע בחברה; ו- (5) כי במידה והמשקיע לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי סעיף זה וסעיף 2.12 להלן, וכתוצאה מכך עלולה החברה לא לעמוד בהוראות חקיקת גילוי המס, החברה ו/או חברת הניהול תהיה רשאית לבצע כל פעולה ו/או להפעיל את כל התרופות העומדות לרשותה לרבות, חילוט השקעתו של המשקיע, מכירה או העברת השקעתו של המשקיע בחברה לאדם אחר, פדיון השקעתו בחברה בתנאים שיקבעו על ידי החברה ו/או חברת הניהול לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה ו/או חברת הניהול, עצירת תשלומים ו/או חלוקות למשקיע ו/או דרישת שיפוי מהמשקיע על נזק שנגרם לחברה ו/או לחברת הניהול כתוצאה מאי-עמידתו בהתחייבויותיו לפי סעיפים אלו, כולל כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מאי-עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי שותפות ה-JV. מובהר כי השקעתו של המשקיע תכלול הן את רכיב ההון והן את רכיב ההלוואה. בנוסף, המשקיע מוותר על כל זכות תביעה שעשויה להיות לו בקשר עם כל צעד שתנקוט החברה לפי חקיקת גילוי המס. ביחס לבעל מניות שהינו אזרח אמריקאי או בעל אזרחות אחרת, מודיעה בזאת החברה כי מידע לגבי חשבונות בחברה צפוי להיות מועבר לרשות המיסים בישראל אשר בתורה רשאית להעביר את המידע לרשות המיסים האמריקאית או לרשות מיסים אחרת, והכל בהתאם להוראות חקיקת גילוי המס. הודעה זו מהווה הודעה ראשונה כנדרש בהתאם לחקיקת גילוי המס.

2.12. מניעת הלבנת הון והכרת הלקוח.

2.12.1. המשקיע מצהיר כי הינו מודע לכך שהחברה מבקשת לציית להוראות חוקי איסור הלבנת הון במלואן, ושהחברה תשתף פעולה באופן מלא עם רשויות אכיפת החוק הרלוונטיות. המשקיע מסכים כי יעביר לחברה כל מסמך הנדרש לחברה לצרכי הכרת הלקוח (KYC) בקשר עם ההצהרות המפורטות **בנספח ג'** וכן כל מידע או מסמכים נוספים הנדרשים לצרכי הכרת הלקוח לרבות מסמכי זיהוי של כל הנהנים, בעלי מניות, בעלי הזכויות, גופים קשורים וגופים קשורים לנהנים, לפי העניין, והכל כמפורט **בשאלון ההצטרפות למשקיע האמור.**

2.12.2. המשקיע מצהיר כי הינו מודע לכך שבכפוף לחוקי ותקנות איסור הלבנת הון, החברה ו/או חברת הניהול ו/או כל מי מטעמן עשויים לבקש לקבל מסמכים נוספים המוודאים את זהות המשקיע ואת המקור להון הנדרש לבצוע ההשקעה וזאת טרם, מעת לעת ולאחר הסכמת החברה (בהתייעצות עם חברת הניהול) לקבלת המשקיע כבעל מניות בחברה והקצאת המניות למשקיע. המשקיע מסכים כי יעביר לחברה ו/או חברת הניהול מיד עם דרישתה הראשונה כאמור, את כל המידע הנדרש לחברה ו/או לחברת הניהול על מנת לעמוד בחוקי, תקנות והוראות איסור הלבנת הון, או להשיב לדרישות לקבלת מידע בקשר עם זהות המשקיע, שתתקבלנה מכל רשות ממשלתית, רגולטורית או מוסד פיננסי בקשר עם ההליכים הפנימיים שלהם לעמידה בהוראות איסור הלבנת הון כאמור. מובהר כי החברה תהיה רשאית להעביר את המידע כאמור לשותפות ה-JV שתהיה בתורה רשאית להעביר מידע זה לכל צד שלישי לשם קבלת מימון ו/או עמידה בהתחייבויותיה כלפי צדדים שלישיים.

2.12.3. המשקיע, או כל אדם השולט במישרין או בעקיפין במשקיע או הנשלט על ידי המשקיע או שולט יחד עם המשקיע, אינו אדם חשוד בהלבנת הון או בהשתייכות לארגון טרור או כל ארגון עוין אחר או שהוגדר ככזה על ידי רשות רגולטורית או ממשלתית כלשהי, בין אם של ממשלת ישראל, ממשלת ארה"ב או האיחוד האירופי, בריטניה או ממשלת גרמניה ובכלל זה הוא לא מדינה, טריטוריה, אדם או ישות ששמה מופיע ברשימת OFAC, ולא אדם או ישות אסורים תחת OFAC.

2.12.4. המשקיע מצהיר כי הכספים שהושקעו או שיושקעו על ידיו בחברה אינם, ואינם עתידיים להיות, קשורים או נגזרים מכל פעילות פלילית או בלתי חוקית לפי כל דין, חוק, הוראה, כלל או רגולציה החלה, של כל מדינה או רשות, לרבות חוקי, תקנות וצווי איסור הלבנת הון, ושהשקעתו בחברה לא נועדה על מנת לקדם כל פעילות פלילית או בלתי חוקית, או להסתיר או להסוות את מקור, סוג והבעלות על הכספים המשמשים לביצוע ההשקעה. המשקיע מצהיר ומתחייב כי הוא עומד ועתיד לעמוד בכל דרישות הדיווח וחובות המס הנוגעות לכספים המושקעים בחברה. המשקיע כי לא הוא ולא בעל שליטה בו (ככל שקיים) (א) הורשעו בעבירות של הלבנת הון וכמו כן לא נעצרו בגין חשד לעבירות הלבנת הון או בגין מעשים אשר נועדו בעקיפין לצורך הלבנת הון; (ב) יהיו כפופים באמצעות הסכם זה לחוק איסור הלבנת הון, תש"ס – 2000 ("חוק איסור הלבנת הון"); (ג) לא יעבירו ו/או ימחו חובות וזכויות מכוח הסכם זה לשום גורם המנוי בסעיפים 2.12.2 עד 2.12.4; (ד) במידה ונודע לח"מ כי מי מהשותפים, מבעלי המניות,

מחברי ההנהלה, מהדירקטורים או מבעלי השליטה בו עונה על אחד מסעיפי 2.12.2 עד 2.12.4, ידווח המשקיע על כך, ללא דיחוי, לחברה ו/או לחברת הניהול.

2.12.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור המשקיע מאשר כי הוא קרא את סעיף 4 לחלק 3 בנספח ג' להסכם זה הכולל את ההוראות בדבר מניעת הלבנת הון לפיהן התחייבה החברה כלפי שותפות ה-JV במסגרת חתימתה על הסכם השותפות והסכם הצטרפות לשותפות ה-JV וכי הוא מסכים כי הוראות אילו יחולו עליו בשרשור ובשינויים המחויבים מכוח השקעתו בחברה.

2.13. השהייה. המשקיע מודע ומסכים לכך שעל אף האמור בהסכמי ההשקעה, מכתבי הצד או כל הסכם אחר, כדי לציית לחוקים, התקנות והצווים האוסרים על הלבנת הון, החברה רשאית להשעות כל פעילות ביחס לכספים של המשקיע, לרבות השעיית והשהיית השקעת סכומים על ידי המשקיע בהון החברה והשעיית זכות המשקיע לקבלת חלוקות מהחברה, תשלומים בגין ההלוואה לחברה או כל פעולה אחרת הנדרשת לפי שיקול דעתה של החברה, ולמשקיע לא תהיה כל טענה כלפי החברה בקשר עם ביצוע פעולות כאמור. המשקיע מצהיר כי הוא מבין ומסכים לכך שאם בכל עת יתגלה שמצג כלשהו מהמצגים שמסר המשקיע במסגרת הסכם זה או ככל שיידרש מכוח כל חוק, תקנות או צווים, החברה עשויה לנקוט בפעולות שיקבע כנחוצות כדי להבטיח ציות לאותם חוקים או תקנות.

2.14. אחראיות, שיפוי, ביטוח וויתור על טענות.

2.14.1. החברה, חברת ניהול, עובדיה, בעלי מניותיה, מנהליה, נושאי המשרה בהן, השלוחים והנציגים שלהן, היועצים שלהן והצדדים הקשורים של כל אחד מהם או מי מטעמם, וגם אם כל אחד מהנ"ל אינו קשור יותר לחברה אזי בהתייחס לתקופה בה היה קשור לחברה (ביחד: "**הגופים המשופים**") אינם ולא יהיו אחראים כלפי המשקיעים בגין: (א) כל מעשה או מחדל שנעשו על ידי מי מהם בשם החברה או חברת הניהול או עבורן והכל למעט אם נקבע על ידי בית משפט באופן חלוט כי מעשה או מחדל כאמור מהווה רשלנות חמורה - gross negligence, כפי שמונח זה מוגדר על-פי הדין במדינת דלאוור ("**רשלנות חמורה**") ו/או מעשה או מחדל כאמור בוצע בהונאה או מרמה; (ב) כל מעשה או מחדל הנובע מהסתמכות בתום לב על יועץ מקצועי מומחה; או (ג) מעשה או מחדל שבוצע על ידי סוכן, קבלן או יועץ שנבחר על ידי מי מהם.

2.14.2. המשקיעים מתחייבים לשפות את הגופים המשופים, בשל כל הוצאה, תשלום, הפסד או נזק אשר מי מהאמורים יישא או ייאלץ לשאת בו, במישרין או בעקיפין, לרבות בשל חקירה, ביקורת או חקירת מס, כופר, קנס אזרחי, שכר טרחת עורכי דין, פסק דין, החלטה, פסק בורר או דרישת רשות שלטונית על פי דין (כל אחד להלן: "**נזק**"), בשל כל מעשה או מחדל אשר נעשו על ידו, למעט אם נקבע על ידי בית משפט באופן חלוט כי נזק כאמור נגרם במישרין כתוצאה ממעשה או מחדל של מי מהגופים המשופים המהווה רשלנות חמורה או הונאה או מרמה.

2.14.3. גוף משופה הדורש שיפוי בהתאם להוראות סעיף 2.14.2 לעיל יודיע למשקיעים על דרישה או תביעה כאמור מיד לאחר שנודע לו עליה. הגופים המשופים יהיו זכאים לקבל מקדמה

מהמשקיעים לצורך תשלום הוצאות סבירות צפויות בקשר עם הליכים כאמור, בגינם הם זכאים לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 2.14.2 לעיל, ובלבד שהגוף המשופה יתחייב כלפי המשקיעים להשיב סכום שכזה במידה שלא יהיה זכאי לשיפוי מהמשקיעים בנסיבות כאמור.

2.14.4. בכפוף לכל דין, החברה וחברת הניהול רשאיות לרכוש על חשבון החברה פוליסות ביטוח אחריות מקצועית וביטוח נושאי משרה עבור הגופים המשופים, בתנאים שייקבעו בהתאם לשיקול דעתו של דירקטוריון כל אחת מהחברות הנ"ל.

2.14.5. במידה שעל פי דין (לרבות בגין שינוי בהוראות הדין ו/או פרשנות מעודכנת), ההיקף שבו רשאי אדם להיות פטור מאחריות, משופה או מבוטח על ידי המשקיעים מצומצם יותר מהקבוע בסעיף 2.14 זה, הרי, שככל המותר על פי דין, הוראות סעיף 2.14 זה תיחשבנה כאילו תוקנו באופן אוטומטי וללא כל פעולה נוספת על ידי החברה או המשקיעים, בהיקף המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות הדין.

2.14.6. מובהר כי הוראות סעיף 2.14 זה ימשיכו להעניק הגנה וזכויות לאדם הנכלל בהגדרת הגופים המשופים בכל עת גם לאחר תום תקופת כהונתו או היותו נכלל בהגדרת הגופים המשופים. תיקון הסכם זה לא היה בתוקף אם תוצאתו היא הפחתה או הגבלה של תחולת הוראות סעיף 2.14 זה ביחס לכל מעשה או מחדל שנעשה לפני מועד התיקון האמור.

2.14.7. האמור בסעיף 2.14 זה לא יגרע מכל התחייבות ו/או הוראת פטור, שיפוי או ביטוח אותה נטלה החברה או שהיא רשאית להפעיל בהתאם להוראות כל דין, תקנון החברה ו/או הוראות הסכם זה. והמשקיעים בזאת להענקת כל זכות כאמור לגורמים הרלוונטיים על ידי החברה.

2.15. השקעה משותפת. במקרה בו קיימים מספר משקיעים המעוניינים לבצע יחד את ההשקעה, כל אחד מהמשקיעים כאמור מודע לכך שהוא (1) יישא באחריות יחד ולחוד בגין התחייבויותיו כלפי החברה בהתאם להסכמי ההשקעה; וכן (2) נדרש לציית באופן עצמאי לכל הדרישות מכוח כל דין החל עליו בהיותו בעל מניות בחברה ומלווה לחברה.

2.16. המשקיע מאשר שהוא מודע לכך: (א) שמקור ההכנסות היחידי הצפוי של החברה וכל תזרים צפוי שיזקף לזכותה ינבע מתשלומים שיתקבלו משותפות ה-JV בלבד ובהתאם לסדר החלוקות בשותפות ה-JV; וכן (ב) שהחברה מחויבת לשאת בחלקה היחסי בהוצאות השוטפות של שותפות ה-JV כקבוע במסמכים המשפטיים של שותפות ה-JV.

2.17. המשקיע מצהיר ומאשר בזאת כי הינו Non-U.S. Person כהגדרת מונח זה בחלק 6 של נספח ג'.

2.18. התאמת המשקיע להשקעה בחברה ולרכישת המניות ועמידת החברה בדיני ניירות ערך תיקבענה על ידי החברה תוך הסתמכות על המצגים, ההתחייבויות, ההסכמות, ההצהרות וההבנות של המשקיע לפי הסכמי ההשקעה, ואלה יאושרו שוב על ידי המשקיע בכל מועד בו המשקיע יעביר לחברה את רכיב ההון, רכיב ההלוואה, כל חלק מהם ו/או כל חלק מההשקעה או מועד בו החברה תבצע תשלום בגין ההלוואה ו/או חלוקת דיבידנד לבעלי המניות. אם בכל

עת במהלך תקופת חיי החברה יחול שינוי כלשהו במצגים, בהתחייבויות, בהסכמות, בהצהרות או בהבנות, המשקיע ימסור על כך הודעה לחברה ו/או לחברת הניהול באופן מיידי.

3. ניהול שוטף; התקשרות עם חברת הניהול הוצאות שוטפות והוצאות הקמה

- 3.1. ניהול השוטף של החברה היה נתון בידי דירקטוריון החברה אשר רשאי, בכפוף להראות התקנון והוראות כל דין, להתקשר עם חברת הניהול בהסכם הניהול ולאצול סמכויות מסוימות הקשורות בניהול השוטף של החברה ובניהול השקעותיה לחברת הניהול, בהתאם להראות הסכם הניהול. תנאי ההתקשרות בין החברה לבין חברת הניהול ייקבעו בהסכם הניהול (בתנאים שעיקרם מפורטים בנספח ה'), אולם התמורה בגין השירותים שתעניק חברת הניהול קבועים בתקנון החברה וכוללים השתתפות בחלוקת רווחי החברה כמפורט בתקנון, דמי ניהול שנתיים ודמי ייזום. המשקיע מאשר בחתימתו על הסכם זה באופן בלתי חוזר את כל העסקאות בעלי העניין או עסקאות עם צדדים קשורים המתוארות בהסכם זה, לרבות לפי סעיף 1.4 ובהקשרו של הסכם הניהול, ומייפה באופן בלתי חוזר את כוחה של חברת הניהול להצביע בשמו ובמקומו בכל אסיפת סוג אשר תידרש על פי הוראות כל דין לשם אישור עסקות כאמור.
- 3.2. החברה תשלם לחברת הניהול, בגין השירותים, דמי ניהול בסכום השווה לשיעור שנתי של 1% (אחוז אחד), מחושב מסך הסכומים שהושקעו על ידי החברה בשותפות JV הן כתרומות הון והן כהלוואה (לרבות כל מימון נוסף, ככל שיידרש) (בתוספת מע"מ) (להלן: "**דמי הניהול**"). דמי הניהול ישולמו מדי שני רבעונים קלנדריים בתום שני הרבעונים כאמור, ביום העסקים הראשון של הרבעון הקלנדרי העוקב להם. במקרה שנדרש תשלום חלקי, ישולמו דמי הניהול באופן יחסי (לפי מנין הימים ברבעון כאמור).
- 3.3. החברה תשלם לחברת הניהול, בגין פעולות ייזום, גיוס הכספים, מציאת אפיקי השקעה וניהול בהתאם להסכם זה, דמי ייזום בסכום של תשעים אלף (90,000) אירו (כולל מע"מ) (להלן: "**דמי ייזום**"). דמי הייזום ישולמו על-ידי החברה לחברת הניהול תוך 10 ימים ממועד השלמת ההשקעה של החברה כשותף מוגבל בשותפות ה-JV.
- 3.4. הוצאות הקמה. החברה תישא בכל הוצאות ההקמה במישרין או תשיב לחברת הניהול, או גופים הקשורים אליה, כפי שיידרש, עבור תשלומים שביצעו עבור הוצאות ההקמה, והכל כנגד חשבונית מס כדין. הוצאות הקמה כוללות את כל ההוצאות והתשלומים (לרבות כל המע"מ החל עליהם), אגרות, שכר טרחת עורכי דין והוצאות משפטיות אחרות, רו"ח, ייעוץ מס ולרבות טיפול בהסדרי מס או חוות דעת לענייני מס, יועצים, נותני שירותים, ביטוח, הוצאות תפעוליות והוצאות נלוות אחרות וכן כל הוצאה הנדרשת מהשותפות מכוח היותה שותף מוגבל בשותפות JV, אשר נשא בהם מי מבין החברה, חברת הניהול, וגוף קשור למי מהם, והכל בקשר עם הקמתה, ייסודה וכינונה של החברה וגופים הקשורים לה ("**הוצאות ההקמה**"). החברה תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להפחית את הוצאות ההקמה על פני תקופה של עד 60 חודשים, ככל שהדבר מקובל מבחינה חשבונאית.
- 3.5. הוצאות שוטפות. בנוסף לתשלום הוצאות ההקמה כמפורט לעיל, תישא החברה בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הקשורים לתפעול וניהול עסקיה, לרבות דמי הניהול וכל העלויות, ההוצאות, העמלות והתשלומים (לרבות כל מע"מ החל עליהם), שכר יועצים חיצוניים, שכר של אדמיניסטרטור (ככל שהחברה תיעזר בשירותי אדמיניסטרטור), שירותי דיווח מס לרשויות, פרמיית ביטוח, שיפויים, מיסים, אגרות, היטלים הקשורים ו/או נובעים מתפעול, ניהול ו/או פירוק החברה והשקעותיה.

4. חלוקת רווחים/דיבידנדים ; השקעה חוזרת

4.1. לאחר תשלום כל הוצאות החברה, ולאחר ביצוע תשלומים והשארית רזרבות בהתאם לתקציב החברה, בכפוף להוראות כל דין ו/או הסכמים בהם תהיה החברה קשורה, החברה תפרע פרו ראטה בין המשקיעים את כל הלוואות שניתנו לחברה במסגרת רכיב ההלוואה (תחילה מלוא הקרן ולאחר מכן הריבית בשיעור הקבוע בנספח תנאי ההלוואה) ולאחר מכן תחלק מעת לעת, לפי החלטת דירקטוריון החברה, דיבידנד לבעלי מניותיה, והכל בהתאם להוראות התקנון, לרבות תקנה 20 בתקנון.

4.2. החברה תהיה רשאית בהודעה מראש ובכתב של 30 ימים לפחות לדרוש מהמשקיע והמשקיעים האחרים לבצע באופן יחסי (פרו ראטה) השקעה חוזרת / השבה לחברה של כל סכום ששולם להם כפירעון קרן ו/או ריבית בגין ההלוואה וכל סכום שחולק להם על ידי החברה כבעל מניות הון על פי הוראות תקנון החברה וזאת לשם עמידה בכל התחייבויות של החברה, לרבות: (א) התחייבויות לרשויות המס; (ב) עמידה בכל התחייבויות שיפוי אותה נטלה החברה; ו- (ג) החזר חלוקות בהתאם לדרישתה של שותפות ה-JV ו/או החזר סכומי הלוואה אותה העמידה החברה לשותפות ה-JV או לתאגיד בת שלה, הכל כמפורט במסמכים המשפטיים של שותפות ה-JV. מובהר כי לאחר פירוק החברה, כל הזכויות כאמור בשינויים המחוייבים יוענקו לחברה הניהול.

5. ייצוג משפטי

המשקיע מצהיר ומתחייב כי הוא מבין ומודע לכך כי משרד **גולדפרב זליגמן ושות'** משמש כיועץ המשפטי של החברה ושל חברת הניהול בקשר עם הקמת החברה, מכירת והקצאת המניות בחברה וההשקעה בשותפות ה-JV, ואינו משמש כיועץ משפטי עבור המשקיעים אשר מצטרפים כבעלי מניות בחברה. המשקיע נדרש להתייעץ עם עורכי דין ויועצים אחרים שלו, לרבות יועצי מס, בקשר עם השקעתו בחברה, ולחברה ו/או לחברת הניהול לא תהיה כל אחריות בקשר לכך.

6. תיקון ההסכם וויתור

הסכם זה ניתן לתיקון, לויתור ביחס להוראה מהוראות ההסכם, באופן כללי או באופן ספציפי וייעשה אך ורק באמצעות הסכמתם בכתב של המשקיע ושל החברה.

7. ייפוי כוח

כל משקיע, בחתימתו על התקנון, והסכם זה, ממנה ומייפה באופן בלתי חוזר את החברה ו/או את חברת הניהול לפעול בשמו ובמקומו, לחתום, לערוך ולבצע, בכפוף להוראות התקנון, את ועל (1) המסמכים והאישורים הדרושים לחברה ו/או לחברת הניהול על מנת לקיים את הוראות הסכם זה, תקנון החברה ואת הוראות הדין בשם החברה ולאפשר לחברה לפעול כחברה פרטית בה לבעלי המניות אחריות מוגבלת; (2) המסמכים הדרושים לחברה לטובת צירוף משקיע נוסף כבעל מניות בחברה או החלפת בעל מניות לפי הסכם זה והתקנון; (3) המסמכים הדרושים לחברה לצורך פירוק וחסול החברה; (4) ההסכמים והמסמכים הדרושים להעברת מניותיו בחברה של בעל מניות מפר ביחד עם חלק מתאים מזכויותיו בהלוואה לבעל מניות אחר בחברה או לצד שלישי בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנון; וכן (6) מסמכים אחרים הדרושים (בהתאם לשיקול דעת החברה ו/או חברת הניהול) לפי כל דין להגשה בשם החברה אשר אינם מטילים על הבעלי המניות כל חובה או אחריות אך דרושים כדי לקיים את הסכם זה ואת התקנון. ייפוי כוח זה הינו ייפוי כוח בלתי חוזר. החברה ו/או חברת הניהול תודיע לבעל מניות על שימוש בייפוי הכוח בשמו של אותו בעל מניות.

8. יורשים ונמחים

הסכם ההשקעה יעמוד בתוקפו ויחייב וייאכף כלפי ועל ידי יורשים ונמחים מורשים. אין להמחות או להאציל זכויות או חובות של המשקיע, שלא על-ידי העברה המותרת לפי הסכמי ההשקעה, או כפי שהחברה תאשר אחרת לפי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה.

9. הודעות מהחברה

המשקיע מאשר בזאת לקבל כל הודעה מהחברה, גופים קשורים אליה ונציגיה (לרבות חברת הניהול) באמצעות דואר אלקטרוני או באופן אלקטרוני דומה, בכפוף לכל דין. חובת עדכון כתובת הדואר האלקטרוני תהא על המשקיע, שמתחייב להודיע על כך לחברה ו/או לחברת הניהול מיד עם שינוי כאמור. המשקיע רשאי לבטל את אישורו לקבלת הודעות באופן אלקטרוני בכל עת על ידי מתן הודעה על כך בכתב לחברה ו/או לחברת הניהול. החברה ו/או חברת הניהול לא תישא באחריות לכל יירוט של הודעת דואר אלקטרוני.

10. גילוי מידע

המשקיע מאשר לחברה ו/או לחברת הניהול לגלות את זהות המשקיע, את עצם השקעתו בחברה וכשירותו לבצעה וכן למסור כל מידע שהמשקיע סיפק או יספק לחברה לפי הסכמי ההשקעה, לרבות את עצם היחסים בין המשקיע לבין החברה או חברת הניהול, וזאת לכל (1) גוף מנהל; (2) למשקיעים קיימים או פוטנציאליים בחברה; (3) לפי דרישתו של כל בנק או גוף אחר עמו החברה מקיימת פעילות עסקית; (4) לכל רשות רגולטורית או ממשלתית שהינה בעלת סמכות שיפוט החלה על החברה, כל בעל מניות או גופים קשורים אליהם, לרבות מידע שיש להגיש לרשם השותפויות, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, הרשות למשפט טכנולוגיה ומידע, או לפי דרישת כל רשות מוסמכת בקשר עם ענייני החברה; (5) בקשר עם כל סכסוך או ליטיגציה או ככל שנדרש או נצרך על מנת להבטיח את קיום תנאי הסכם זה והתקנון; (6) לחברה, גופים קשורים אליה, מנהליה, חברי הדירקטוריון שלה, עובדיה, סוכניה, נציגיה, עורכי דינה, רואי החשבון שלה, או נותני שירות אחרים ו/או חברת הניהול; (7) כנדרש לפי כל דרישת חוק, הוראה, תקנה, רגולציה או בהתאם לכל צו או דרישה כחלק מהליך משפטי; (8) כפי שיידרש על פי מסמכי שותפות ה-JV; או (9) ככל שהדבר יידרש לצורך ניהול עסקי החברה לפי שיקול דעתה של החברה ו/או חברת הניהול. המשקיע מאשר כי לא תהיה לו כל טענה בקשר עם גילוי כאמור.

11. הדין החל, יישוב סכסוכים

על פירוש תנאיו ועל פרשנות זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים להסכם זה, ולתקנון יחול הדין הישראלי. הסמכות הבלעדית להכריע בכל סכסוך בין הצדדים להסכם זה תהיה לבית המשפט המוסמך במחוז תל אביב בישראל.

12. כותרות הסעיפים

עמוד השער וכותרות סעיפי הסכם זה מובאים לצרכי נוחות בלבד ולא ניתן לראות בהם כמחייבות.

13. סתירה בין מסמכים

בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה והתקנון או הסכם הלוואה, תגברנה הוראות הסכם זה. מונחים בהסכם זה שאינם מוגדרים בו, תהא להם המשמעות שניתנה להם בתקנון או בנספח תנאי ההלוואה לפי העניין.

14. ההסכם

הסכמי ההשקעה וכן כל מכתב צד המופנה למשקיע, ככל שישנו, ממצים את מלוא המוסכם בין הצדדים בקשר עם החברה ו/או חברת הניהול, וגוברים על כל מצג, הצהרה, הסכמה, מכתב צד או התחייבות קודמת שבין הצדדים, ואין כל מצג, הצהרה, הסכמה, מכתב צד או התחייבות קודמת שבין הצדדים, פרט לאלו הקיימים או מוזכרים בהסכמים שהוזכרו לעיל.

15. חתימה במספר עותקים

הסכם זה יכול שייחתם בנפרד, כאשר כל עותק ייחשב למקורי וצירוף כל העותקים, לרבות עותקים אלקטרוניים, ייחשבו למסמך אחד.

16. תרופות

בנוסף לכל התרופות המוקנות לחברה בתקנון, ועל פי דין, המשקיע מסכים לשאת בכל העלויות וההוצאות, לרבות הוצאות שכר טרחת עורכי דין ושיפוי, בקשר עם אכיפת התחייבויותיו של המשקיע במקרה של אי עמידה בתנאי והוראות הסכם זה.

17. חשבון בנק

המשקיע מסכים לכך שכל חלוקה או פירעון של ההלוואה או כל תשלום אחר על ידי החברה תיעשה לחשבון הבנק, אשר ממנו העביר המשקיע את סכום ההשקעה לחברה או אם צוין על ידו חשבון בנק אחר ("חשבון הבנק"), שפרטיו מופיעים בבשאלון המצ"ב להסכם זה, וכי היה ויבצע את ההשקעה מחשבון אחר הרשום על שמו, אזי החשבון האחר יחשב כחשבון הבנק. ככל שהמשקיע יבקש לאשר את החלפת חשבון הבנק, הרי שיצטרך לספק לחברה אישור בדבר היותו הנהנה היחיד בחשבון הבנק החלופי.

18. מידע צופה פני עתיד

המשקיע מסכים כי ככל שמידע וחומרים אשר הועברו לו בקשר עם פעילותה הצפויה של החברה כללו תחזיות או הערכות, הרי שתחזיות והערכות כאמור הינן בלתי מחייבות ועשויות להשתנות כתוצאה מגורמים רבים אשר אינם בשליטת החברה ו/או כתוצאה מהתבססות על הנחות שעשויות שלא להתממש. כמו כן, מובהר בזאת כי תחזיות או הערכות כאמור הוצגו רק לשם הדגמה ואין ודאות בנוגע לתוצאות פעילות החברה בפועל, אשר עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתחזיות או ההערכות כאמור.

19. תרומה מלאה

המשקיע מסכים כי מלבד אם נאמר אחרת בתקנון, המשקיע ישקיע את סכום ההשקעה שלו בחברה בתשלום אחד שיכלול הן את רכיב ההון והן את רכיב ההלוואה.

20. אחריות ושיפוי

המשקיע מאשר בזאת כי הוא מודע לכך שהחברה וחברת הניהול הסתמכו על המצגים וההתחייבויות שלו הכלולות בהסכם זה ובתקנון. המשקיע מסכים בזאת לשפות ולפצות את החברה, חברת הניהול בעלי מניות אחרים בחברה וכן כל נושא משרה, עובד, סוכן, יועץ או בעל שליטה בחברה ו/או בחברת הניהול בגין כל נזק, הפסד, הוצאה (לרבות הוצאות עו"ד והליכים משפטיים, תשלומים לפי פסק דין

או פשרה ותשלומי מס), אשר יגרמו למי מבין האמורים בשל מסירת מצג לא נכון, מטעה או חסר באופן מהותי לפי הסכמי ההשקעה ו/או הפרת כל התחייבות שלו לפי הוראות הסכמי ההשקעה.

[עמוד החתימות בעמוד הבא]

עמוד חתימות – הסכם השקעה

עם חתימת המשקיע על הסכם זה, הסכמי ההשקעה יחייבו את הח"מ ועם אישורם על ידי החברה בצירוף חתימתה מטה, יהפוך המשקיע לבעל מניות השתתפות של החברה ומלווה לחברה, החל מתאריך אישור החברה שיושלם למטה.

משקיע שאינו יחיד:	משקיע יחיד:
שם המשקיע	שם המשקיע
חתימת וחותמת מורשים	על ידי : תפקיד :
על ידי : חתימה	תאריך :
אירו : (סכום ההשקעה – כולל רכיב ההון (5%) ורכיב החוב (95%))	אירו : (סכום ההשקעה – כולל רכיב ההון (5%) ורכיב החוב (95%))

5

מובהר כי כל סכום השקעה העולה על EUR 800,000 מחייב אישור מראש ובכתב של החברה

אישור הצטרפות

(ימולא על ידי החברה בלבד)

החברה מאשרת בזאת את הסכמתה לקבלת המשקיע כמשקיע בחברה, כאמור בהסכם ההשקעה לעיל, ואת רישום המשקיע כבעל מניות הון במרשם בעלי המניות של החברה וכמלווה לחברה החל מהתאריך המצוין מטה.

אי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ, ח.פ. 516224573

סכום ההשקעה המאושר נכון לתאריך ההצטרפות

תאריך ההצטרפות:

עמוד חתימות – הסכם השקעה

עם חתימת המשקיע על הסכם זה, הסכמי ההשקעה יחייבו את הח"מ ועם אישורם על ידי החברה בצירוף חתימתה מטה, יהפוך המשקיע לבעל מניות השתתפות של החברה ומלווה לחברה, החל מתאריך אישור החברה שיושלם למטה.

משקיע שאינו יחיד:	משקיע יחיד:
שם המשקיע	שם המשקיע
חתימת וחתימת מורשים	חתימה
על ידי:	על ידי:
תפקיד:	תפקיד:
תאריך:	תאריך:
אירו: (סכום ההשקעה – כולל רכיב ההון (5%) ורכיב החוב (95%))	אירו: (סכום ההשקעה – כולל רכיב ההון (5%) ורכיב החוב (95%))

מובהר כי כל סכום השקעה העולה על EUR 800,000 מחייב אישור מראש ובכתב של החברה

אישור הצטרפות

(ימולא על ידי החברה בלבד)

החברה מאשרת בזאת את הסכמתה לקבלת המשקיע כמשקיע בחברה, כאמור בהסכם ההשקעה לעיל, ואת רישום המשקיע כבעל מניות הון במרשם בעלי המניות של החברה וכמלווה לחברה החל מהתאריך המצוין מטה.

אי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ, ח.פ. 516224573

סכום ההשקעה המאושר נכון לתאריך ההצטרפות

תאריך ההצטרפות:

נספח א'

תקנון איי.בי.איי פילאר ברלין בע"מ, ח.פ. 516224573

[מצורף בנפרד]

נספח ב'

נספח תנאי ההלוואה

1. העמדת ההלוואה ומטרותיה
 - 1.1 המשקיע יעמיד לחברה את ההלוואה באמצעות העברתה ישירות לחשבון החברה, בהתאם ובכפוף נספח זה ויתר הוראות הסכם ההשקעה.
 - 1.2 ההלוואה תשמש את החברה לצורך מימון מטרותיה כמפורט בהסכם ההשקעה.
2. ההלוואה ותנאיה

על ההלוואה יחולו התנאים הבאים:

 - 2.1 סכום קרן ההלוואה יהיה 95% מסכום ההשקעה המפורט בדף החתימות של הסכם זה ("קרן ההלוואה").
 - 2.2 ההלוואה תועמד לתקופה שתחילתה במועד העברת קרן ההלוואה לחשבון החברה וסיומה במוקדם מבין: (א) מועד פירעון ההלוואה בפועל על-ידי החברה אשר לא יאוחר מ-12 שנים ממועד העמדת ההלוואה; (ב) פירוק החברה כדין ("תקופת ההלוואה"). כל עוד שותפות ה-JV (כהגדרתה בהסכם ההשקעה) לא מימשה את כל או מרבית נכסיה, תהיה לחברה הזכות להאריך את תקופת ההלוואה לפי שיקול דעתה הבלעדי בהודעה בכתבת לממשקיע.
 - 2.3 ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של 6% ("ריבית"). הריבית תחושב על בסיס יומי בהתאם למספר הימים שחלפו בפועל, מחולק ב- 365 או 366 ימים, בהתאם לשנה הרלוונטית, החל ממועד השלמת רכישת הנכס על ידי שותפות ה-JV.
 - 2.4 ההלוואה הינה במטבע אירו.
 - 2.5 קרן תשלום בתום תקופת ההלוואה. הריבית בגין קרן ההלוואה תשולם מעת לעת על פי שיקול דעתה של החברה.
 - 2.6 פירעון קרן ההלוואה והריבית ייעשה בדרך של העברה בנקאית לחשבון הבנק של המשקיע, שפרטיה נמסרו בכתב ומראש לחברה במסגרת החתימה על הסכם ההשקעה.
 - 2.7 מוסכם ומובהר בזאת, כי הלוואה זו הינה ללא זכות חזרה (non-recourse) לבעלי המניות של החברה מכל סוג שהוא (מניות ניהול, מניות הון וכל סוג אחר ככל שיהיה) ולכל נושא משרה בחברה ולכל צד קשור של מי מבין הגורמים האמורים, וכי ההלוואה תיפרע רק מתוך תזרים המזומנים של החברה אותו יניבו נכסי החברה (קרי תזרימי מזומנים שינבעו משותפות ה-JV), וככל שתזרים המזומנים מנכסי החברה כאמור לא יספיק לפירעון ההלוואה (ריבית וקרן), בעלי המניות, נושאי המשרה וכל צד קשור כאמור לא ידרשו ביחד או לחוד או בכל צורה אחרת לפרוע את ההלוואה ממקורותיהם.
3. פירעון מוקדם
 - 3.1 החברה רשאית לבצע פירעון מוקדם של קרן ההלוואה, במלואה או בחלקה, בצירוף הריבית שנצברה עד אותו מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
 - 3.2 לא תשולם עמלת פירעון מוקדם בגין פירעון מוקדם כאמור.
 - 3.3 נפרע תשלום כלשהו בגין ההלוואה בפירעון מוקדם כאמור לעיל, כל עוד לא הוחלט אחרת על ידי החברה, ייוחס התשלום לפי הסדר הבא: (א) על חשבון תשלום ריבית בגין קרן ההלוואה ו-(ב) על חשבון קרן ההלוואה.
4. מיסים ותשלומי חובה

כל התשלומים שישולמו על ידי החברה למשקיע על פי הסכם זה, ישולמו כשהם נקיים מכל מס וכל תשלום אחר שיש לשלמו על פי דין. במקרה והמשקיע יציג פטור מניכוי מס במקור תפעל החברה על פי דין.

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם ההשקעה או התקנון ובכפוף לאמור בהם, זכויותיהם של הצדדים אינן ניתנות להעברה או להמחאה, כולן או מקצתן.

נספח ג'

שאלון למשקיע

חלק 1: "הכר את הלקוח" עבור יחידים

(המבצע את ההשקעה כנאמן עבור נהנה ימלא הטופס המצוי בחלק 2 עבור תאגידים וייתחם לנאמנות כמעין תאגיד וימלא גם עבור הנהנה את חלק 1 זה או חלק 2 שלהלן, על פי העניין)

1. שמו המלא של המשקיע: _____
2. מקום לידה: _____ תאריך לידה: _____ מין: _____
3. מדינת אזרחות: _____
____ ישראל מספר ת.ז. _____
____ מדינה אחרת (אנא פרט): _____
מספר דרכון: _____ תאריך פקיעת תוקף: _____
4. תחום עיסוק ומקור הכנסות: _____
5. אנא בחר את מקור הכספים שבאמצעותם מתבצעת ההשקעה (קרי, הפעילות הכלכלית שבגינה התקבלו הכספים):

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| ☐ | חסכונות מהעבודה. |
| ☐ | הכנסות מעסק. |
| ☐ | חסכונות פנסיוניים. |
| ☐ | תקבולים מתוכנית הטבה. |
| ☐ | השכרת/מכירת נכסים. |
| ☐ | ירושה. |
| ☐ | פעילות מסחר בני"ע. |
| ☐ | דיבידנד מחברה בבעלותי. |
| ☐ | גמלה/קצבה. |
| ☐ | אחר- |

6. אני מצהיר בזאת כי מקור הכספים שבאמצעותם מתבצעת ההשקעה, הינו חוקי ושימש למטרות חוקיות בלבד.

7. פרטי התקשרות:

- א. שם איש קשר ראשי: _____ כתובת דואר: _____
טלפון: _____ פקסימיליה: _____
דואר אלקטרוני: _____
- ב. שם איש קשר משני (ככל וקיים): _____ כתובת דואר: _____
טלפון: _____ פקסימיליה: _____
דואר אלקטרוני: _____

נספח ג'

שאלון למשקיע

חלק 1: "הכר את הלקוח" עבור יחידים

(המבצע את ההשקעה כנאמן עבור נהנה ימלא הטופס המצוי בחלק 2 עבור תאגידים וייתייחס לנאמנות כמעין תאגיד וימלא גם עבור הנהנה את חלק 1 זה או חלק 2 שלהלן, על פי העניין)

1. שמו המלא של המשקיע: _____
2. מקום לידה: _____ תאריך לידה: _____ מין: _____
3. מדינת אזרחות: _____
____ ישראל מספר ת.ז. _____
____ מדינה אחרת (אנא פרט): _____
מספר דרכון: _____ תאריך פקיעת תוקף: _____
4. תחום עיסוק ומקור הכנסות: _____
5. אנא בחר את מקור הכספים שבאמצעותם מתבצעת ההשקעה (קרי, הפעילות הכלכלית שבגינה התקבלו הכספים):

☐	חסכונות מהעבודה.
☐	הכנסות מעסק.
☐	חסכונות פנסיוניים.
☐	תקבולים מתוכנית הטבה.
☐	השכרת/מכירת נכסים.
☐	ירושה.
☐	פעילות מסחר בני"ע.
☐	דיבידנד מחברה בבעלותי.
☐	גמלה/קצבה.
☐	אחר-

_____.

6. אני מצהיר בזאת כי מקור הכספים שבאמצעותם מתבצעת ההשקעה, הינו חוקי ושימש למטרות חוקיות בלבד.

7. פרטי התקשרות:

- א. שם איש קשר ראשי: _____ כתובת דואר: _____
טלפון: _____ פקסימיליה: _____
דואר אלקטרוני: _____
- ב. שם איש קשר משני (ככל וקיים): _____ כתובת דואר: _____
טלפון: _____ פקסימיליה: _____
דואר אלקטרוני: _____

8. פרטי חשבון בנק ממנו יועברו כספי ההשקעה:

שם בעל החשבון: _____ מספר החשבון: _____
שם הבנק: _____ מספר הבנק: _____
שם ומספר הסניף: _____ כתובת הסניף ומספר הטלפון: _____
קוד SWIFT: _____ קוד IBAN: _____

פרטי חשבון בנק אליו יועברו כספי החלוקה [למלא רק אם אין זה אותו חשבון הבנק המצוין לעיל]:

שם בעל החשבון: _____ מספר החשבון: _____
שם הבנק: _____ מספר הבנק: _____
שם ומספר הסניף: _____ כתובת הסניף ומספר הטלפון: _____
קוד SWIFT: _____ קוד IBAN: _____

על המשקיע להעביר את הכספים מחשבון בנק על שמו בלבד

ייתכן ויידרשו לחברה פרטים נוספים לאחר קבלת התשובות לשאלות לעיל.

9. סוג המטבע בו ישולמו כספי ההשקעה:

___ אירו;

___ שקל חדש;

10. איש ציבור:

האם המשקיע עצמו נחשב לאיש ציבור¹ או קשור לפעילות ציבורית/פוליטית לרבות בדרך של קירבה משפחתית² או עסקית לאדם שהינו Politically Exposed Person / איש ציבור?

כן ___ לא ___

אם התשובה היא כן, אנא פרט: _____

11. האם המשקיע השקיע בעבר במניות בישות השקעה כלשהי בה מנהל החברה או גופים קשורים אליו זכאים לתגמול המבוסס על הצלחת הפעילות של החברה ("ידימי הצלחה")?

כן ___ לא ___

12. האם חלים על המשקיע חוק חופש המידע, תשנ"ח-1998, חוקים, תקנות, צווים או הוראות דומות המחייבות את המשקיע לפרסם מידע מסוים לציבור באופן עצמאי או לפי דרישה?

כן ___ לא ___

במידה שהתשובה לשאלה הקודמת הינה חיובית, אנא פרט:

מובהר כי החברה תהא רשאית לדרוש פרטים נוספים.

¹ אדם המחזיק/החזיק בתפקיד ציבורי בכיר, או שמופקדת/הופקדה בידו פעילות ציבורית משמעותית. לצורך הבהרת המונח פרסם ארגון ה-Financial Action Task Force (FATF) - רשימת דוגמאות: ראש מדינה או ממשלה, פוליטיקאי בכיר, פקיד ממשל בכיר, שופטים ופקידי מערכת המשפט, קצינים בכירים, עובדים בכירים בתאגידים ממשלתיים ופקידים בכירים במפלגות. רשימה זו אינה ממצה ויש להפעיל שיקול דעת בכל מקרה לגופו

² קרבה משפחתית: בן זוג, אח, הורה, צאצא, צאצא של בן הזוג, בן זוגו של כל אחד מאלה.

שם מלא של נציג החברה: _____ חתימת הלקוח: _____

חתימת נציג החברה: _____

אנא הקף בעיגול אחת או יותר מבין האפשרויות הבאות:

- ☐ הלקוח זוהה על ידי פנים אל פנים.
☐ החתמת הלקוח בוצעה באופן דיגיטלי.

חלק 2: "הכר את הלקוח" עבור תאגידים/ נאמנויות

1. שמו המשפטי המלא של המשקיע: _____
2. מדינת התאגדות: _____ תאריך התאגדות: _____
3. מספר זיהוי (ח.פ., מספר שותפות וכו'): _____
4. אופן התאגדות המשקיע: _____
חברה פרטית _____ שותפות _____
חברה ציבורית _____ נאמנות _____
מלכ"ר _____ אגודה שיתופית _____ אחר (אנא פרט): _____
5. תחום עיסוק: _____
6. פרטי התקשרות: _____
 - א. שם איש קשר ראשי: _____ כתובת דואר: _____
טלפון: _____ פקסימיליה: _____
דואר אלקטרוני: _____
 - ב. שם איש קשר משני (ככל וקיים): _____ כתובת דואר: _____
טלפון: _____ פקסימיליה: _____
דואר אלקטרוני: _____
7. אנא פרט את מקור הכספים שבאמצעותם מתבצעת ההשקעה (קרי, הפעילות הכלכלית שבגינה התקבלו הכספים). במידה שכספים כאמור מהווים הכנסות הנובעות מהשקעות קודמות, אנא פרט את סוג ההשקעות (לדוגמא, אקוויטי, חוב, נדל"ן, נכסים אלטרנטיביים וכדומה):
☐ גיוס הון.
☐ הכנסות מפעילות עסקית שוטפת.
☐ מכירת נכס דלא נייד.
☐ פעילות מסחר בני"ע.
☐ דיבידנד.
☐ אחר _____

8. אנא השלימו את הטבלה שלהלן (עד רמת היחיד) בהתאם להוראות שלהלן:
 - 8.1 במידה שהמשקיע הינו חברה פרטית, אנא השלימו את פרטי הנהנים³, בעלי השליטה⁴ ובעלי המניות המהותיים⁵ בחברה.

³ "נהנה" – כהגדרתו בסעיף 7(א)(1) לחוק איסור הלבנת הון.

⁴ "בעל שליטה" – כהגדרתו בחוק איסור הלבנת הון.

⁵ בעל זכויות מהותי הינו זה המחזיק בלפחות מעשרה אחוזים (10%) מהזכויות בתאגיד.

8.2 במידה שהמשקיע הינו שותפות מוגבלת או כללית, אנא השלימו את פרטי הנהנים, בעלי השליטה, השותף הכללי, ושותפים מוגבלים מהותיים בשותפות (כהגדרת מונחים אילו בהערות השוליים בסעיף 8.1).

8.3 במידה שהמשקיע הינו נאמנות, אנא השלימו את פרטי הנהנים³ והנאמן.

שם	מספר זהות/דרכון	תאריך לידה	מדינת אזרחות

9. אנו מצהירים בזאת כי מקור הכספים שבאמצעותם ההשקעה, הינו חוקי ושימש למטרות חוקיות בלבד.

10. פרטי חשבון בנק ממנו יועברו כספי ההשקעה:

שם בעל החשבון: _____
מספר החשבון: _____
שם הבנק: _____
מספר הבנק: _____ שם ומספר הסניף: _____
כתובת הסניף ומספר הטלפון: _____
קוד SWIFT: _____
קוד IBAN: _____

פרטי חשבון בנק אליו יועברו כספי החלוקה [למלא רק אם אין זה אותו חשבון הבנק המצוין לעיל]:

שם בעל החשבון: כנ"ל _____ מספר החשבון: _____
שם הבנק: _____ מספר הבנק: _____
שם ומספר הסניף: _____ כתובת הסניף ומספר הטלפון: _____
קוד SWIFT: _____ קוד IBAN: _____

**על המשקיע להעביר את הכספים מחשבון בנק על שמו בלבד
ייתכן ויידרשו לחברה פרטים נוספים לאחר קבלת התשובות לשאלות לעיל.**

13. סוג המטבע בו ישולמו כספי ההשקעה:

___ אירו;
___ שקל חדש;

מובהר כי החברה תהא רשאית לדרוש פרטים נוספים.

חתימת הלקוח: _____

שם מלא של נציג החברה: _____

חתימת נציג החברה: _____

אנא הקף בעיגול אחת או יותר מבין האפשרויות הבאות:

- ☐ הלקוח זוהה על ידי פנים אל פנים.
- ☐ החתמת הלקוח בוצעה באופן דיגיטלי.

חלק 3 : "הכר את הלקוח" הצהרת איסור הלבנת הון

על המשקיע לקרוא, להשלים ולחתום על הצהרה זו (להלן: "הצהרת איסור הלבנת הון") (בטרם קבלתו כבעל מניות בחברה. ללא החתימה על הצהרת איסור הלבנת הון זו וצירוף המסמכים והפרטים הנדרשים בה, הסכם ההשקעה של המשקיע לא יושלם, והמשקיע לא יירשם כבעל מניות במרשם בעלי המניות של החברה, וזאת אף אם המשקיע כבר העביר כספים לחשבון החברה. למידע נוסף, אנא פנו לחברה.

1. הצהרות המשקיע

המשקיע מצהיר, מאשר, ומתחייב כדלהלן :

1.1. המשקיע לא נכלל באף אחת מרשימת משטרי הסנקציות הבינלאומיות (לרבות ה-EU ,

OFAC , ו-UN) ואינו נוטל חלק בפעילויות הקשורות בטרור.

1.2. מקור הכספים שהמשקיע עתיד להעביר לחשבון הבנק של החברה נובע מפעילות שהינה חוקית

ולגיטימית בישראל, ובמקום בו נצברו הכספים, ואינה נובעת מפעילויות פשע כלשהן.

1.3. ככל שחלה על המשקיע חובה על פי דיני המס בישראל או במדינה אחרת, המשקיע מצהיר ומאשר כי

הינו מקיים במלואן את כל חובות הדיווח החלות עליו בקשר עם הכספים שהמשקיע עתיד להעביר

לחברה, ומצהיר ומאשר כי הכספים האמורים הינם מזווחים לרשויות המס הרלבנטיות בהתאם לכל דין,

וכי המשקיע מתחייב לשלם את כל המיסים החלים עליו במדינה הרלבנטית בקשר עם הכספים האמורים.

1.4. המשקיע מאשר ומסכים בזאת שהחברה תהיה רשאית, עם קבלת דרישה מרשות מוסמכת בישראל

או מחוצה לה, לגלות ולמסור לרשויות המס או לרשויות הרלוונטיות האחרות בישראל או במדינה אחרת,

כל מסמך או מידע הנוגעים למשקיע ולכספים אשר המשקיע עתיד להעביר לחברה, ומאשר כי הינו מוותר

על זכותו לפי כל דין, הסכם או אחרת, לשמירת סודיות ביחס למידע או הכספים האמורים. בנוסף

המשקיע מצהיר ומאשר כי לא תהיה לו כל תביעה או דרישה או עילת תביעה כלפי החברה כתוצאה או

בקשר עם הגילוי האמור.

1.5. המשקיע מבין כי הגילוי האמור עשוי לחייב העברת מידע אל מחוץ לגבולות מדינת ישראל, והוא

מוותר על כל טענה בעניין זה.

1.6. המשקיע מאשר כי ההצהרות, האישורים והתחייבויות שבנספח איסור הלבנת הון זה, הינם נכונים

עבורו ועבור כל אחד מבעלי הזכויות בו והנהנים מהמניות בחברה הנרכשות על ידי המשקיע, ובמקרה

והמשקיע הינו תאגיד, גם גופים הקשורים לתאגיד.

1.7. המשקיע מתחייב להודיע לחברה ואו לחברת הניהול על כל שינוי באישורים, הצהרות והתחייבויות

שנמסרו לעיל ובשאלון ההצטרפות המצורף לנספח זה.

שם המשקיע: _____

חותמת וחתימה של מורשי החתימה _____

שם: _____ תפקיד: _____

שם: _____ תפקיד: _____

2. זיהוי נהנים ובעלי שליטה

2.1. האם המשקיע רוכש את המניות בחברה כנציג, סוכן, נאמן, שותף, אפוטרופוס, או בשם, עבור, לטובת, או בשיתוף עם אדם או תאגיד כלשהו?

כן ____ לא ____

במידה שהתשובה לשאלה חיובית, אנא פרטו את שם האדם או התאגיד:

2.2. האם המשקיע פועל עבור נהנה⁶ ברכישת המניות בחברה (מלבד בעלי המניות או השותפים במשקיע)?

כן ____ לא ____

במידה שהתשובה לשאלה חיובית, אנא פרטו את שם האדם או התאגיד:

2.3. אנא השלימו את הטבלה שלהלן (עד רמת היחיד) בהתאם להוראות שלהלן:

- א. במידה שהמשקיע הינו חברה פרטית, אנא השלימו את פרטי הנהנים⁷, בעלי השליטה⁸ ובעלי המניות המהותיים⁹ בחברה.
- ב. במידה שהמשקיע הינו שותפות מוגבלת או כללית, אנא השלימו את פרטי הנהנים¹, בעלי השליטה³, השותף הכללי, ושותפים מוגבלים מהותיים⁴ בשותפות.
- ג. במידה שהמשקיע הינו נאמנות, אנא השלימו את פרטי הנהנים¹ והנאמן.

שם	מספר זהות/דרכון	תאריך לידה	מדינת אזרחות

מובהר כי החברה תהא רשאית לדרוש פרטים נוספים.

2.4. מובהר כי במקרה של השקעה עבור נהנה, אזי המצגים וההתחייבויות הניתנים ביחס למשקיע במסגרת סעיף 2 להסכם ההשקעה, נכונים ומדויקים גם ביחס לנהנה אותו המשקיע מייצג, והמצגים וההתחייבויות שפורטו בשאלון למשקיע ביחס למשקיע, נכונים ומדויקים ביחס לנהנה אשר בשמו פועל המשקיע.

⁶ "נהנה" – כהגדרתו בסעיף 7(א)(1) לחוק איסור הלבנת הון, תש"ס – 2000.

⁷ "נהנה" – כהגדרתו בסעיף 7(א)(1) לחוק איסור הלבנת הון, תש"ס – 2000.

⁸ "בעל שליטה" – כהגדרתו בחוק איסור הלבנת הון, תש"ס – 2000.

⁹ בעל זכויות מהותי הינו זה המחזיק בלפחות מעשרה אחוזים (10%) מהזכויות בתאגיד.

3. מסמכים נוספים

- 3.1. על משקיע שהינו **יחיד** להעביר את המסמכים הבאים :
- א. העתק תעודת הזהות, הדרכון או רישיון נהיגה ;
 - ב. במידה שהמשקיע מחזיק דרכון נוסף (לישראלי) – צילום הדרכון הזר ;
 - ג. אישור כתובת (כגון חשבון גז, חשמל או מים).
 - ד. אסמכתא לקיום חשבון בנק (מסמך מהבנק או צילום צ'ק מבוטל).
- 3.2. על משקיע שהינו **חברה פרטית** להעביר את המסמכים הבאים :
- א. עותק נאמן למקור של תעודת התאגדות ותעודת שינוי שם (אם ישנה) של החברה ;
 - ב. פרוטוקול זכויות חתימה משלושת החודשים האחרונים (מאומת על ידי עו"ד) או אישור עו"ד על זכויות החתימה של החברה ;
 - ג. העתק תעודת זהות ביחס לכל אחד מהיחידים המפורטים בטבלה בסעיף 2.3 לעיל.
- 3.3. על משקיע שהינו **שותפות (מוגבלת או כללית)** להעביר את המסמכים הבאים :
- א. עותק נאמן למקור של תעודת התאגדות ותעודת שינוי שם (אם ישנם) של החברה ;
 - ב. עותק נאמן למקור של התקנון ;
 - ג. פרוטוקול זכויות חתימה משלושת החודשים האחרונים (מאומת על ידי עו"ד) או אישור עו"ד ביחס לזכויות החתימה של השותפות והשותף הכללי ;
 - ד. המסמכים המפורטים בסעיף 3.1 לעיל ביחס לכל אחד מהיחידים המפורטים בטבלה בסעיף 2.3 לעיל.
- 3.4. על משקיע שהינו **נאמנות** להעביר את המסמכים הבאים :
- א. עותק נאמן למקור של הסכם הנאמנות ;
 - ב. המסמכים המפורטים בסעיף 3.1 לעיל ביחס לכל אחד מהיחידים המפורטים בטבלה בסעיף 2.3 לעיל.
- 3.5. על אף האמור לעיל, על משקיע מהסוג המפורט להלן, להשלים את הפרטים להלן ולהעביר פרוטוקול זכויות חתימה משלושת החודשים האחרונים (מאומת על ידי עו"ד) או אישור עו"ד על זכויות החתימה של החברה, בלבד (יש לסמן X ליד האפשרות המתאימה) :

____ תאגיד בנקאי ותאגיד עזר כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981.

____ מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

____ קופת גמל כהגדרתה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005.

____ חברה שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה :

בורסת מסחר : _____ טיקר מסחר : _____

4. הוראות מניעת הלבנת הון מהסכם שותפות ה-JV

בסעיף זה –

שותפות ה-JV – The Partnership.

החברה – Limited Partner.

Each Limited Partner agrees to (i) provide any information or certifications (including without limitation information about such Limited Partner's direct and indirect owners) that may reasonably be requested by the General Partner to allow the Partnership, the General Partner and/or any of its Affiliates, and/or the Property to satisfy any information providing, reporting and due diligence requirements imposed by any applicable laws, rules or regulations, including without limitation, its obligations under AEOI, (ii) satisfy any requirements necessary to avoid adverse consequences under such applicable laws, rules or regulations, (iii) use reasonable efforts not to take any action which would create a regulatory risk for the Partnership, and (iv) bear any AEOI withholding taxes that apply as a result of its failure to comply with AEOI and/or provide correct documentation. Without derogating from the above, if a Limited Partner fails to comply with any of the above requirements in a timely manner or if the General Partner determines that such Limited Partner's participation in the Partnership would otherwise have a material adverse effect on the Partnership pursuant to such applicable laws, rules or regulations, then (A) the General Partner, in its sole discretion, may take any action the General Partner deems in good faith to be reasonable to minimize any adverse effect on the Partnership and the any of other Partners as a result of such applicable laws, rules or regulations (including the redemption or forfeiture of such Limited Partner's Interest and/or Partner's Loan); and (B) each Limited Partner shall, to the maximum extent permitted by applicable law, indemnify the Partnership for all loss, cost, expenses, damage, claims and demands (including, but not limited to, any withholding tax, penalties or interest suffered by the Partnership) arising as a result of such Limited Partner's failure to comply with the above requirements in a timely manner. It is clarified that the General Partner shall be entitled to release and/or disclose on behalf of the Partnership to any taxing authority, any other government body and/or any bank or financial institution on an "as needed" basis, any information in its possession regarding a Limited Partner (to the extent required under applicable laws, rules or regulations), without limitation, financial information concerning such Limited Partner's investment in the Partnership, and any information relating to any shareholders, principals, partners, beneficial owners (direct or indirect) or controlling persons (direct or indirect) of such Limited Partner. Each Limited Partner hereby waives the application of any privacy or other laws to the extent that such laws would prevent the Partnership, the General Partner or any Affiliate or the Partner from releasing and/or disclosing the information as aforesaid

•

Each Limited Partner hereby agrees to use its best efforts to ensure that: (i) none of the monies that such Limited Partner will contribute to the Partnership shall be derived from, or related to, any activity that is deemed criminal under applicable law; and (ii) no Contribution or payment by such Limited Partner to the Partnership, to the extent that such Contribution or payment is within such Limited Partner's control, shall cause the Partnership or the General Partner to be in violation of any anti-money laundering, anti-organized crime or anti-terror financing laws, regulations and administrative pronouncements applicable to the Partnership and/or its Partners ("**Anti-Money Laundering Laws**") including, without limitation, the Israeli Money Laundering Prohibition Law of 2000, the Israeli Combat with Criminal Organizations Law of 2003, the Israeli Terror Financing Prohibition Law of 2005, the Bank of Israel Law of 2010. Each Limited Partner acknowledges that if at any time it is discovered that such Limited Partner has made a Contribution or payment to the Partnership of money derived from, or related to, any activity that is deemed criminal under Israel, United States or other applicable law or that causes the Partnership, the General Partner, the Manager or any Principal to be in violation of the Anti-Money Laundering Laws, or if otherwise required by applicable law or regulation related to money laundering, organized crime, terror financing, criminal activities or government sanctions, the General Partner may undertake appropriate actions to ensure compliance with any applicable law, regulation or pronouncement related to the foregoing (including redemption, forfeiture or freeze of such Limited Partner's Interest and/or Partner's Loan)

"AEOI" - (i) sections 1471 to 1474 of the US Internal Revenue Code of 1986 and any associated legislation, regulations or guidance, and any other similar legislation, regulations or guidance enacted in any other jurisdiction which seeks to implement similar financial account information reporting and/or withholding tax regimes; (ii) the OECD Standard for Automatic Exchange of Financial Account Information in Tax Matters – the Common Reporting Standard ("CRS") and any associated guidance; (iii) any applicable intergovernmental agreement, treaty, regulation, guidance, standard or other agreement entered into in order to comply with, facilitate, supplement or implement the legislation, regulations, guidance or standards described in sub-paragraphs (i) and (ii); and (iv) any legislation, regulations or guidance in the State of Israel or any other applicable jurisdiction that give effect to the matters outlined in the preceding sub-paragraphs or which seeks to implement any tax reporting and/or tax withholding regimes.

חלק 4: סעיף 15א(ב)(1) לחוק ניירות ערך

המשקיע מצהיר ומתחייב בפני החברה וחברת הניהול כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד אשר יודיע אחרת בכתב, המידע הנמסר על ידו בהצהרה זו הינו אמיתי ונכון וכי מתקיימים בו התנאים המנויים מטה, וכי הוא מודע למשמעות סיווגו כ"משקיע" לפי סעיף 15א(ב)(1) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") וכמפורט בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך (להלן: "משקיע כשיר") ומסכים לסיווג זה. המשקיע מסכים למסור כל מסמך ו/או מידע נוסף כפי שיידרש על ידי החברה ו/או חברת הניהול לצורך אימות הצהרותיו שלהלן:

1. המשקיע הינו יחיד שמתקיימים בו לפחות אחד מאלה (יש לסמן את כל הסעיפים הרלוונטיים):
____ השווי הכולל של נכסים (מזומנים, פיקדונות, מזומנים, פיקדונות, ניירות ערך הנסחרים בבורסה ונכסים פיננסיים כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995) שבבעלותו, עולה על 8,095,444 שקלים חדשים;
____ גובה הכנסתו בכל אחת מהשנתיים האחרונות, עולה על 1,214,317 שקלים חדשים, או שגובה הכנסת התא המשפחתי¹⁰ שאליו הוא משתייך עולה על 1,821,475 מיליון שקלים חדשים;
____ השווי הכולל של הנכסים הנוכחיים שבבעלותו עולה על 5,059,652 שקלים חדשים וגובה הכנסתו בכל אחת מהשנתיים האחרונות עולה על 607,158 שקלים חדשים, או שגובה הכנסה כאמור של התא המשפחתי אליו הוא משתייך עולה על 910,737 שקלים חדשים.

המשקיע מתחייב להעביר לחברה ו/או לחברת הניהול אישור בכתב המאשר (אשר נערך ונחתם לא יאחר משלושת החודשים האחרונים) את אמיתות הצהרת המשקיע דלעיל, וחתום על ידי רואה החשבון או עורך הדין של המשקיע, לשביעות רצונה של החברה ו/או חברת הניהול.

או

2. המשקיע הינו יישות משפטית (שאינו יחיד) המתקיימים בה לפחות אחד מאלה:
____ תאגיד, למעט תאגיד שהתאגד למטרת רכישת ניירות ערך בהצעה מסוימת, שההון העצמי¹¹ שלו עולה על 50 מיליון שקלים חדשים; או
אחד מהגופים הבאים:
____ קרן להשקעות משותפות בנאמנות, כמשמעותה בחוק השקעות משותפות בנאמנות, תשנ"ד-1994 או חברה לניהול קרן כאמור;
____ קופת גמל או חברה מנהלת כהגדרתן בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005;
____ מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, תשמ"א-1981;

¹⁰ "תא משפחתי - ייחיד ובני משפחתו הגרים עמו או שפרנסת האחד על האחר.

¹¹ "הון עצמי" לעניין סעיף זה, הון התאגיד כמשמעו לפי כללי החשבונאות המקובלים החלים על התאגיד, ואם לפי כללים אלה כולל הון התאגיד גם את החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה – בניכוי זכויות אלה.

____ תאגיד בנקאי ותאגיד עזר כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1983, למעט חברת שירותים משותפת, המשקיעים בעבור עצמם או בעבור לקוחות שהם משקיעים המנויים בסעיף 15א(ב) לחוק ניירות ערך ;

____ מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, תשנ"ה-1995, המשקיעים בעבור עצמו או בעבור לקוחות שהם משקיעים המנויים בסעיף 15 א(ב) לחוק ניירות ערך ;

____ יועץ השקעות כמשמעותו בסעיף 7(ג) בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, תשנ"ה-1995, המשקיע בעבור עצמו ;

____ חבר בורסה, המשקיע בעבור עצמו ובעבור לקוחות שהם משקיעים המנויים בסעיף 15 א(ב) לחוק ניירות ערך ;

____ חתם שמתקיימים בו תנאי הכשירות לפי סעיף 56(ג) לחוק ניירות ערך, המשקיע בעבור עצמו ;

____ קרן הון סיכון ; לעניין זה, "קרן הון סיכון" - תאגיד שעיקר עיסוקו השקעה בתאגידים אשר בעת ביצוע ההשקעה בהם עיקר עיסוקם מחקר ופיתוח או ייצור של מוצרים או תהליכים חדשניים ועתידי ידע, ושהסיכון בהשקעה בהם גבוה מהמקובל בהשקעות אחרות ;

____ תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיעים המתקיימים בהם לפחות אחד מתוך שלושת האפשרויות הראשונות המנויות בסעיף 1 זה לעיל ; או, בבעלות אחד מהגופים המנויים בסעיף זה.

במידה שהמשקיע הצהיר שהינו תאגיד אשר ההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון שקלים חדשים כאמור לעיל, המשקיע מתחייב כי במקביל לחתימתו על הסכם זה, יעביר לחברה ו/או לחברת הניהול אישור בכתב משלושת החודשים האחרונים המאשר את אמיתות הצהרתו, וחתום על ידי רואה החשבון או עורך הדין של המשקיע, הכל לשביעות רצונה של החברה ו/או חברת הניהול.

המשקיע מסכים למסור לחברה ו/או לחברת הניהול כל מסמך או מידע נוסף כפי שיידרש על ידי החברה ו/או חברת הניהול לצורך אימות ההצהרה שניתנה על ידו כאמור לעיל בדבר היותו משקיע כשיר. כל מסמך או מידע שיימסר לחברה ו/או לחברת הניהול בהתאם לאמור בהצהרה זו מהווה הצהרה והתחייבות של המשקיע כאמור בהסכם ההשקעה, אשר תחול על המשקיע באותה עת.

או

3. ____ המשקיע אינו נמנה על אף אחת מההגדרות שלעיל ואינו משקיע כשיר.

חלק 5: סיווג לצרכי מס

יש לסמן ולהשלים את כל הסעיפים הרלוונטיים:

- _____ המשקיע הוא תושב ישראל לצרכי מס בישראל.
- _____ המשקיע הינו קופת גמל כמשמעותה בסעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].
- _____ במידה שהמשקיע הינו ישות משפטית שאינה יחיד, המשקיע התאגד ונוסד לצורך השקעה בחברה על ידי תושב ישראלי.
- _____ במידה שהמשקיע הוא ישות משפטית שאינה יחיד, לא יותר מ-25% מזכויות הבעלות בו או הזכויות לקבל ממנו רווחים, שייכות או מוחזקות לטובת תושב ישראלי.
- _____ המשקיע אינו תושב ישראל לצורכי מס. המשקיע תושב _____ לצורכי מס.
- _____ המשקיע פטור ממס במדינת תושבותו.
- במידה שהמשקיע פטור ממס, הפטור מוענק מכוח סעיף _____ בחוק _____ מהסיבה _____
- _____ למעט בעלי השליטה/הנהנים (עד רמת בעל שליטה/הנהנה היחיד) במשקיע שפרטיהם מפורטים להלן, למשקיע אין כל ידיעה על קיומם בעלי שליטה/נהנים הנחשבים תושבים ישראלים לצרכי מס: _____
- _____

חלק 6

הגדרת אדם אמריקאי - "U.S. Person" :Definition of

The term "U.S. Person" under Rule 902 of Regulation S promulgated under the Securities Act, means: (1)(i) any natural person resident in the United States; (ii) any partnership or corporation organized or incorporated under the laws of the United States; (iii) any estate of which any executor or administrator is a U.S. Person; (iv) any trust of which any trustee is a U.S. Person; (v) any agency or branch of a foreign entity located in the United States; (vi) any non-discretionary account or similar account (other than an estate or trust) held by a dealer or other fiduciary for the benefit or account of a U.S. Person; (vii) any discretionary account or similar account (other than an estate or trust) held by a dealer or other fiduciary organized, incorporated, or (if an individual) resident in the United States; or (viii) any partnership or corporation if: (A) organized or incorporated under the laws of any non-U.S. jurisdiction; and (B) formed by a U.S. Person principally for the purpose of investing in securities not registered under the Securities Act, unless it is organized or incorporated, and owned, by accredited investors (as defined in Rule 501(a) under the Securities Act) who are not natural persons, estates or trusts. (2) Notwithstanding (1) above, any discretionary account or similar account (other than an estate or trust) held for the benefit or account of a non-U.S. Person by a dealer or other professional fiduciary organized, incorporated, or (if an individual) resident in the United States shall not be deemed a "U.S. Person." (3) Notwithstanding (1) above, any estate of which any professional fiduciary acting as executor or administrator is a U.S. Person shall not be deemed a U.S. Person if: (i) an executor or administrator of the estate who is not a U.S. Person has sole or shared investment discretion with respect to the assets of the estate; and (ii) the estate is governed by non-U.S. law. (4) Notwithstanding (1) above, any trust of which any professional fiduciary acting as trustee is a U.S. Person shall not be deemed a U.S. Person if a trustee who is not a U.S. Person has sole or shared investment discretion with respect to the trust assets, and no beneficiary of the trust (and no settlor if the trust is revocable) is a U.S. Person. (5) Notwithstanding (1) above, an employee benefit plan established and administered in accordance with the law of a country other than the United States and customary practices and documentation of such country shall not be deemed a U.S. Person. (6) Notwithstanding (1) above, any agency or branch of a U.S. Person located outside the United States shall not be deemed a "U.S. Person" if: (i) the agency or branch operates for valid business reasons; and (ii) the agency or branch is engaged in the business of insurance or banking and is subject to substantive insurance or banking regulation, respectively, in the jurisdiction where located.

נספח ד'

גורמי סיכון בהשקעה שותפות

השקעה באי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ, ח.פ. 516224573 (להלן: "החברה") נושאת סיכונים משמעותיים, בין היתר, אך לא רק, הסיכונים שיתוארו ב**נספח ד'** זה להלן. על כל משקיע פוטנציאלי לבחון את הסיכונים הכרוכים בהשקעה זו, באופן בו טרם קבלת החלטה באם להשקיע, מומלץ להיוועץ עם יועצים משפטיים, יועצי מס ויועצים פיננסיים בנוגע לסיכונים הקונקרטיים בהשקעה בחברה זו ובסיכונים כלליים נוספים. השקעה בחברה תעשה רק על ידי יחידים ומי שאינם יחידים המסוגלים לשאת בסיכון הפסד השקעתם.

מונחים שאינם מוגדרים להלן, תהא להם המשמעות הניתנת להם בהסכמי ההשקעה, לפי העניין.

סיכונים כלליים

טיב ההשקעה בחברה. השקעה בחברה הינה השקעה ספקולטיבית הנושאת סיכונים, לטווח זמן כמפורט בהסכמי ההשקעה. השקעות החברה חשופות למספר סיכונים, בין היתר, סיכוני ריבית, סיכוני אשראי, סיכונים גולטוריים, סיכונים בענף הנדל"ן הגרמני, סיכונים בכלכלה הגרמנית והאירופאית וסיכונים נוספים. לפיכך, ההשקעה בחברה צריכה להתבצע על ידי משקיעים המסוגלים לשאת בסיכון של הפסד כל השקעתם.

השקעה פאסיבית. השקעה בחברה הינה פאסיבית מטבעה, ולבעלי המניות לא תהיה כל אפשרות להשפיע על החלטות שתתקבלנה על ידי החברה ו/או חברת הניהול או על ביצועיה של החברה. לבעלי המניות לא תהיה כל אפשרות להעריך את הנתונים, המידע הפיננסי והכלכלי וכל מידע נוסף הנוגע ליזמים ופרויקטים עליהם מתבססת החברה ו/או חברת הניהול בקבלת החלטות הנוגעות למתן אשראי, הלוואות, בטוחות ניהולם ומימושים.

הגבלת עבירות. השקעה בחברה נתונה למגבלות שונות בקשר עם העברת המניות בה והזכויות בהלוואה ועל כן אינה נזילה. בעל מניות לא יהא רשאי למכור, להמחות, להעביר, לשעבד, למשכן או לבצע כל פעולה אחרת במניות המוחזקות על ידו ו/או זכויותיו כבעל מניות ומלווה לחברה או בחלק מהן, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת החברה מראש ובכתב.

הסתמכות על אנשי מפתח; ביצועי עבר. הצלחתה של החברה תלויה באופן משמעותי ביכולותיהם של הדירקטורים בה ומנהליה ופעילותם כצוות במסגרת החברה, ועל המשך עיסוקם בחברה. אין ערובה לכך שהדירקטורים בחברה ומנהלי החברה ימשיכו לשאת במשרתם לאורך כל תקופת פעילותה של החברה, או שיצליחו להשיג את היעדים שהציבה לעצמה החברה. למרות ניסיונם של החברה, חברת הניהול, הפיננסיים, והאשראי, החברה הינה ישות חדשה ללא כל היסטוריית פעילות שעל בסיסה ניתן להעריך ביצועים של פעילות עבר או להעריך ביצועים של פעילות עתידית.

תוצאות מס שליליות. על משקיעים פוטנציאליים להתייעץ עם יועצי מס חיצוניים ועצמאים בנוגע לתוצאות המס הנובעות מהשקעה בחברה בהתחשב בסטטוס ובנסיבות של כל משקיע. אין כל וודאות כי

המבנה של החברה או כל מימוש כל נכס מותר יניבו תוצאות מס המתאימות למשקיע מסוים. בנוסף, חוקי ותקנות המיסוי מורכבים ומסובכים, ונתונים לשינוי רטרואקטיבי בכל עת, לרבות בדרך של פרשנות.

העדר יועץ משפטי נפרד. משרד גולדפרב זליגמן ושות' – עורכי דין משמש כיועץ המשפטי של החברה וחברת הניהול אך אינו משמש כיועץ משפטי למשקיעים אשר מצטרפים כבעלי המניות בחברה. על משקיע פוטנציאלי להיוועץ ביועצים משפטיים, כלכליים, חשבונאיים, יועצי השקעות ומיסוי מטעמו ועליו לקבל החלטה עצמאית בנוגע להשקעה בחברה.

סיכונים המיוחסים לתחומי הפעילות של החברה

כללי. ביצועי החברה תלויים בנכסים בהם משקיעה החברה (בעקיפין) ובאפשרות המימוש של נכסים כאמור. ייתכן שההשקעה בנכסים כאמור לא יניבו רווח מפעילות שוטפת או כי יהיה זה קשה לממש את הנכסים עד לתום תקופת החברה. ביצועי הנכסים כאמור ומימושם עלולים להיות מושפעים ממספר גורמים, לרבות (א) סביבה עסקית, תנאים גיאוגרפיים, בריאותיים וכלכליים; (ב) היצע וביקוש; (ג) חקיקה ורגולציה; או (ד) תחרות קיימת ופוטנציאלית בענף בו משקיעה החברה.

השקעות בלתי נזילות. השקעות החברה אינן נזילות בכל עת ואינן סחירות.

רגולציה החלה על הנכסים. הנכסים בהם תשקיע החברה כפופים לחקיקה (ישראלית, הגרמנית ואירופאית), תקנות וצווים בתחום התכנון והבניה והמיסוי, ונתונים לפיקוח והסדרה רגולטורית מצד גורמים ממשלתיים ומוניציפאליים שונים, מחוזיים וארציים. בנוסף, לנכסים נדרשים אישורים רגולטוריים שונים מגורמי ממשל שונים. זאת ועוד, יתכן שעבור כל נכס יכול שיידרשו אישורים נוספים, בין היתר, אישורים של שוכרים, בעלי זכויות ומחזיקי זכויות, בעלי מקצוע מתחום הבניין, תשתיות, הנדסה ואדריכלות. הפיקוח הרגולטורי והחקיקה להם כפופים הנכסים עלולים להשתנות מעת לעת והאישורים הנדרשים כאמור לעיל עלולים להתעכב או להיענות בשלילה.

השקעות משותפות עם צדדים שלישיים. החברה רשאית לבצע השקעות משותפות עם צדדים שלישיים. השקעות אלו נושאות סיכונים שאינם מצויים בהשקעות בהן צד שלישי אינו מעורב, לרבות אינטרסים עסקיים ומטרות של משקיעים משותפים שאינם תואמים את אלו של החברה וייתכן שיהיו אף מנוגדים.

מינוף ונטילת הלוואות. החברה רשאית ליטול הלוואות ו/או קווי אשראי וכן להעמיד בטוחות ו/או ערבויות לטובת השקעות שבוצעו על ידי החברה. ביצוע פעולות כאמור עלול לחשוף את השקעות החברה לסיכונים נוספים, סיכונים מאקרו כלכליים, סיכוני ריבית והחרפת הסיכונים הקיימים לחברה בפעילותה.

סיכונים הנוגעים להסכמי ההשקעה

שיפויים. החברה התחייבה לשפות גופים שונים הקשורים אליה ו/או לשותפות ה-JV כמפורט בהסכמי ההשקעה והמסמכים הנלווים אליהם. לפיכך, בין היתר, המשקיעים עשויים להידרש להשיב סכומים

שהתקבלו בחלוקות ו/או תשלומי הלוואה שביצעה החברה במקרה בו נכסי החברה אינם מספיקים כדי לעמוד בחובת השיפוי האמורות.

מכתבי צד. החברה רשאית להתקשר במכתבי צד או הסכם דומה עם משקיע, באופן שיש בו כדי ליצור זכויות, לשנות או להוסיף לתנאים של הסכמי ההשקעה ואף עשויים להיטיב ביחס למשקיעים אחרים, ללא צורך באישורו של מי מהמשקיעים. זכויות, תנאים, הטבות והגבלות אשר יוסכמו במכתב צד בין החברה למשקיע כלשהו יהיו תקפים כלפי אותו משקיע שהוא צד למכתב הצד בלבד.

דמי ניהול המשולמים ללא קשר לביצועים. דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול גם אם החברה תישא בהפסדים מהשקעותיה בשנה מסוימת או תקופה ארוכה יותר במהלך תקופתה, והכל בהתאם להוראות הסכם הניהול.

דמי הצלחה. אחד מרכיבי התגמול של חברת הניהול מבוסס על ביצועי הנכסים בהם החברה השקיעה, בהתאם להוראות הסכם הניהול. לפיכך, חברת הניהול עלולה לגרום לחברה ליטול סיכונים רבים יותר מאשר במקרה בו תגמולה של החברת הניהול לא היה מבוסס על ביצועים.

סיכונים מאקרו-כלכליים. שותפות ה-JV חשופה (במישרין ו/או בעקיפין) להשפעת גורמים מאקרו כלכליים בכלכלה הגרמנית בפרט והאירופאית בכלל, ובכלל זאת, הצמיחה במשק, שיעורי האינפלציה, קצב גידול האוכלוסייה, שיעורי אבטלה, ומדיניות הממשלה. משבר כלכלי בגרמניה בפרט או באירופה בכלל, עלול להשפיע לרעה על שותפות ה-JV, בין היתר כתוצאה מ-(א) ירידה במחיר המכירה הפוטנציאלי של הנכס; (ב) ירידה בביקוש לנכס על ידי שוכרים פוטנציאליים; או (ג) קיטון זמינותם של מקורות מימון לרוכשים פוטנציאליים.

סיכונים כלכליים. הסיכונים הכלכליים עלולים לצמצם את היקפי הביקוש לנכסים בהם משקיעה החברה ואף לצמצם פרויקטים מתוכננים ובכך להקשות על האפשרות למציאת נכסים בסטנדרטים הראויים לחברה. במידה ויתממש סיכון של ירידה משמעותית במחירי הנדל"ן בגרמניה, רווחיות החברה עלולה להיות מושפעת מכך באופן שלילי.

סיכון שטחי מסחר לא מושכרים. במידה ובשנים הקרובות תושלם בניה של מספר גבוה של שטחי מסחר לעסקים אשר תעלה על הביקוש, הדבר עשוי לפגוע ביכולת הישות המחזיקה בנכס להעלות שכ"ד בהתאם למודל העסקי שלה ולירידה בשווי הנכסים.

תחרות. תחרות יכולה לצמצם את יכולתה של הישות המחזיקה בנכס לשמור או להעלות את דמי השכירות.

סיכון עליית הריבית. החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית ב. עליה משמעותית בשיעורי הריבית האמורה עלולה לגרום לעלויות מימון גבוהות, וצמצום המרווח על תשואות נכסים ובכך להוריד את הביקוש ואת מחירי הנדל"ן.

הענף מספק הגנה "מבנית" בתרחיש עליית ריבית אשר משקפת בין השאר כלכלה צומחת וגידול בתעסוקה, כיוון שאלו הם פרמטרים שמשפיעים בדרך כלל באופן חיובי על היכולת לגבות ואף להעלות דמי שכירות.

במקביל עליית ריבית מייקרת את המשכנתאות לרכישת בתים ושטחי מסחר, ועשויה לתרום לעליית שיעורי תפוסה בנכסים להשכרה.

סיכוני שינוי במזג האוויר ואקלים ובבריאות העולמית. החברה (בעקיפין) חשופה לסיכונים של אסונות טבע כמו מגפות, הוריקנים ומזג אוויר קיצוני, שיכולים לגרום נזקים כבדים לנכס שלה. סיכון זה יכול להתעצם עקב שינוי באקלים. יתרה מזו, שינויים בחקיקה הגרמנית ושל האיחוד האירופי ותקנות לגבי שינוי אקלים יכולים לגרום לעלייה בהוצאות הוניות על-מנת לשפר יעילות אנרגטית, שיחייבו את הקבוצה להשקיע בפיתוח הנכסים שלה ללא עלייה מקבילה בהכנסות.

נספח ו'

טופס W-8BEN-E/W-8BEN

Certificate of Foreign Status of Beneficial Owner for United States Tax Withholding and Reporting (Individuals)

- For use by individuals. Entities must use Form W-8BEN-E.
- Go to www.irs.gov/FormW8BEN for instructions and the latest information.
- Give this form to the withholding agent or payer. Do not send to the IRS.

Do NOT use this form if:

- You are NOT an individual **W-8BEN-E**
- You are a U.S. citizen or other U.S. person, including a resident alien individual **W-9**
- You are a beneficial owner claiming that income is effectively connected with the conduct of trade or business within the U.S. (other than personal services) **W-8ECI**
- You are a beneficial owner who is receiving compensation for personal services performed in the United States **8233 or W-4**
- You are a person acting as an intermediary **W-8IMY**

Instead, use Form:

Note: If you are resident in a FATCA partner jurisdiction (i.e., a Model 1 IGA jurisdiction with reciprocity), certain tax account information may be provided to your jurisdiction of residence.

Part I Identification of Beneficial Owner (see instructions)

1 Name of individual who is the beneficial owner	2 Country of citizenship
3 Permanent residence address (street, apt. or suite no., or rural route). Do not use a P.O. box or in-care-of address.	
City or town, state or province. Include postal code where appropriate.	Country
4 Mailing address (if different from above)	
City or town, state or province. Include postal code where appropriate.	
Country	
5 U.S. taxpayer identification number (SSN or ITIN), if required (see instructions)	6 Foreign tax identifying number (see instructions)
7 Reference number(s) (see instructions)	8 Date of birth (MM-DD-YYYY) (see instructions)

Part II Claim of Tax Treaty Benefits (for chapter 3 purposes only) (see instructions)

- 9** I certify that the beneficial owner is a resident of _____ within the meaning of the income tax treaty between the United States and that country.
- 10 Special rates and conditions** (if applicable—see instructions): The beneficial owner is claiming the provisions of Article and paragraph _____ of the treaty identified on line 9 above to claim a _____ % rate of withholding on (specify type of income): _____.
- Explain the additional conditions in the Article and paragraph the beneficial owner meets to be eligible for the rate of withholding: _____

Part III Certification

Under penalties of perjury, I declare that I have examined the information on this form and to the best of my knowledge and belief it is true, correct, and complete. I further certify under penalties of perjury that:

- I am the individual that is the beneficial owner (or am authorized to sign for the individual that is the beneficial owner) of all the income to which this form relates or am using this form to document myself for chapter 4 purposes,
- The person named on line 1 of this form is not a U.S. person,
- The income to which this form relates is:
 - (a) not effectively connected with the conduct of a trade or business in the United States,
 - (b) effectively connected but is not subject to tax under an applicable income tax treaty, or
 - (c) the partner's share of a partnership's effectively connected income,
- The person named on line 1 of this form is a resident of the treaty country listed on line 9 of the form (if any) within the meaning of the income tax treaty between the United States and that country, and
- For broker transactions or barter exchanges, the beneficial owner is an exempt foreign person as defined in the instructions.

Furthermore, I authorize this form to be provided to any withholding agent that has control, receipt, or custody of the income of which I am the beneficial owner or any withholding agent that can disburse or make payments of the income of which I am the beneficial owner. **I agree that I will submit a new form within 30 days if any certification made on this form becomes incorrect.**

Sign Here

Signature of beneficial owner (or individual authorized to sign for beneficial owner)

Date (MM-DD-YYYY)

Print name of signer

Capacity in which acting (if form is not signed by beneficial owner)

Certificate of Foreign Status of Beneficial Owner for United States Tax Withholding and Reporting (Individuals)

► **For use by individuals. Entities must use Form W-8BEN-E.**
► **Go to www.irs.gov/FormW8BEN for instructions and the latest information.**
► **Give this form to the withholding agent or payer. Do not send to the IRS.**

OMB No. 1545-1621

Do NOT use this form if:

Instead, use Form:

- You are NOT an individual W-8BEN-E
- You are a U.S. citizen or other U.S. person, including a resident alien individual W-9
- You are a beneficial owner claiming that income is effectively connected with the conduct of trade or business within the U.S. (other than personal services) W-8ECI
- You are a beneficial owner who is receiving compensation for personal services performed in the United States 8233 or W-4
- You are a person acting as an intermediary W-8IMY

Note: If you are resident in a FATCA partner jurisdiction (i.e., a Model 1 IGA jurisdiction with reciprocity), certain tax account information may be provided to your jurisdiction of residence.

Part I Identification of Beneficial Owner (see instructions)

1 Name of individual who is the beneficial owner		2 Country of citizenship
3 Permanent residence address (street, apt. or suite no., or rural route). Do not use a P.O. box or in-care-of address.		
City or town, state or province. Include postal code where appropriate.		Country
4 Mailing address (if different from above)		
City or town, state or province. Include postal code where appropriate.		Country
5 U.S. taxpayer identification number (SSN or ITIN), if required (see instructions)		6 Foreign tax identifying number (see instructions)
7 Reference number(s) (see instructions)	8 Date of birth (MM-DD-YYYY) (see instructions)	

Part II Claim of Tax Treaty Benefits (for chapter 3 purposes only) (see instructions)

- 9** I certify that the beneficial owner is a resident of _____ within the meaning of the income tax treaty between the United States and that country.
- 10 Special rates and conditions** (if applicable—see instructions): The beneficial owner is claiming the provisions of Article and paragraph _____ of the treaty identified on line 9 above to claim a _____ % rate of withholding on (specify type of income): _____

Explain the additional conditions in the Article and paragraph the beneficial owner meets to be eligible for the rate of withholding: _____

Part III Certification

Under penalties of perjury, I declare that I have examined the information on this form and to the best of my knowledge and belief it is true, correct, and complete. I further certify under penalties of perjury that:

- I am the individual that is the beneficial owner (or am authorized to sign for the individual that is the beneficial owner) of all the income to which this form relates or am using this form to document myself for chapter 4 purposes,
- The person named on line 1 of this form is not a U.S. person,
- The income to which this form relates is:
 - (a) not effectively connected with the conduct of a trade or business in the United States,
 - (b) effectively connected but is not subject to tax under an applicable income tax treaty, or
 - (c) the partner's share of a partnership's effectively connected income,

- The person named on line 1 of this form is a resident of the treaty country listed on line 9 of the form (if any) within the meaning of the income tax treaty between the United States and that country, and

- For broker transactions or barter exchanges, the beneficial owner is an exempt foreign person as defined in the instructions.

Furthermore, I authorize this form to be provided to any withholding agent that has control, receipt, or custody of the income of which I am the beneficial owner or any withholding agent that can disburse or make payments of the income of which I am the beneficial owner. **I agree that I will submit a new form within 30 days if any certification made on this form becomes incorrect.**

Sign Here



Signature of beneficial owner (or individual authorized to sign for beneficial owner)

Date (MM-DD-YYYY)

Print name of signer

Capacity in which acting (if form is not signed by beneficial owner)

נספח ז'

הצהרת CRS

חלק א' - טופס אישור עצמי (CRS) עבור יחידים

יש לקרוא את ההוראות לפני השלמת וחתימת הטופס.

תקנות ישראליות המבוססות על סטנדרטים דיווחים מקובלים של ארגון ה-OECD, מחייבות או צפויות לחייב את החברה לאסוף ולדווח על מידע בנוגע לתושבות המס של כל משקיע בחברה. החברה או בעלי תפקידים בה עשויים להתבקש לדווח כדין לרשויות מס שונות על מידע שסופק בטופס זה ואף על מידע פיננסי אחר המתייחס למניות בחברה, ואותן רשויות עשויות להחליף מידע זה עם רשויות מס אחרות. טופס זה יישאר בתוקף כל עוד לא ישתנו הנסיבות העולות ממנו. עליך להודיע לחברה בתוך 30 ימים על כל שינוי שכזה ולספק לחברה טופס אישור עצמי מעודכן.

טופס זה מיוחד ליחידים בלבד. עבור יישויות (לרבות נאמנויות) יש להשתמש בטופס אחר המתאים ליישויות. השלמת טופס זה איננה מהווה תחליף להשלמת כל טופס מס הכנסה אחר כגון טופס W-8 או FATCA שעשויים להידרש למטרות מס בארה"ב.

כמוסד פיננסי, החברה (וחברת הניהול) אינה מספקת ייעוץ בנושאי מס, ואינה מחווה דעה לגבי משמעות התשובות שיינתנו לכל שאלה, או ביחס לכל הצהרה בטופס זה. להגדרות של מונחים רלוונטיים להשלמת טופס זה, או אם יש לך שאלות, אנא צור קשר עם יועץ המס שלך או בקר בפורטל CRS של מס הכנסה או של ה-OECD.

חלק 1 – פרטי זיהוי של היחיד

שם מלא:	מס' זיהוי:	פרטי כתובת
תאריך לידה:	עיר וארץ לידה:	מדינה:
		עיר:
		מס' רחוב:

חלק 2 – מדינת תושבות המס ומספר זיהוי משלם מס

היחיד הינו תושב לצורכי מס במדינות הבאות:

☐ ישראל - מספר זיהוי לצורכי מס (TIN): _____

שם המדינה	מספר משלם מס מקומי TIN	בהעדר TIN סמן את הסיבה*
1		☐ א ☐ ב
2		☐ א ☐ ב
3		☐ א ☐ ב

* סיבות אפשריות להעדר TIN: א- מדינת התושבות אינה מנפיקה TIN. ב- אינני יכול לספק TIN.

נספח ז'

הצהרת CRS

חלק א' - טופס אישור עצמי (CRS) עבור יחידים

יש לקרוא את ההוראות לפני השלמת וחתימת הטופס.

תקנות ישראליות המבוססות על סטנדרטים דיווחים מקובלים של ארגון ה-OECD, מחייבות או צפויות לחייב את החברה לאסוף ולדווח על מידע בנוגע לתושבות המס של כל משקיע בחברה. החברה או בעלי תפקידים בה עשויים להתבקש לדווח כדין לרשויות מס שונות על מידע שסופק בטופס זה ואף על מידע פיננסי אחר המתייחס למניות בחברה, ואותן רשויות עשויות להחליף מידע זה עם רשויות מס אחרות. טופס זה יישאר בתוקף כל עוד לא ישתנו הנסיבות העולות ממנו. עליך להודיע לחברה בתוך 30 ימים על כל שינוי שכזה ולספק לחברה טופס אישור עצמי מעודכן.

טופס זה מיוחד ליחידים בלבד. עבור יישויות (לרבות נאמנויות) יש להשתמש בטופס אחר המתאים ליישויות. השלמת טופס זה איננה מהווה תחליף להשלמת כל טופס מס הכנסה אחר כגון טופס W-8 או FATCA שעשויים להידרש למטרות מס בארה"ב.

כמוסד פיננסי, החברה (וחברת הניהול) אינה מספקת ייעוץ בנושאי מס, ואינה מחווה דעה לגבי משמעות התשובות שיינתנו לכל שאלה, או ביחס לכל הצהרה בטופס זה. להגדרות של מונחים רלוונטיים להשלמת טופס זה, או אם יש לך שאלות, אנא צור קשר עם יועץ המס שלך או בקר בפורטל CRS של מס הכנסה או של ה-OECD.

חלק 1 – פרטי זיהוי של היחיד

שם מלא:	מס' זיהוי:	פרטי כתובת
תאריך לידה:	עיר וארץ לידה:	מדינה:
		עיר:
		מס' רחוב:

חלק 2 – מדינת תושבות המס ומספר זיהוי משלם מס

היחיד הינו תושב לצורכי מס במדינות הבאות:

☐ ישראל - מספר זיהוי לצורכי מס (TIN): _____

שם המדינה	מספר משלם מס מקומי TIN	בהעדר TIN סמן את הסיבה*
1		☐ א ☐ ב
2		☐ א ☐ ב
3		☐ א ☐ ב

* סיבות אפשריות להעדר TIN: א- מדינת התושבות אינה מנפיקה TIN. ב- אינני יכול לספק TIN.

* אם סומנה סיבה ב- רשום מדוע אינך יכול לספק TIN :

1	שם מדינה 1:	הסבר :
2	שם מדינה 2:	הסבר :
3	שם מדינה 3:	הסבר :

* אם המשקיע הינו תושב לצורכי מס ביותר משלוש מדינות, אנא פרט על פי הפירוט לעיל בטופס נוסף.

חלק 3 – הצהרות וחתימה

אני מבין כי המידע שסיפקתי בטופס זה בכל הקשור למחזיק בחשבון, כמו גם מידע פיננסי אחר הנוגע למניותיי בחברה, עשוי להיות מדווח לרשויות המס בישראל ומוחלף עם רשויות המס של מדינה או מדינות אחרות בכפוף להסכמים משפטיים לחילופי מידע בין הרשויות המתאימות של מדינות אלו. אני מצהיר בזאת כי אני המחזיק (או מורשה חתימה של המחזיק) של כל החשבונות שאליהם הטופס מתייחס ומצהיר כי למיטב ידיעתי, כל הרשום בהצהרה זו הוא נכון ומלא. אני מתחייב לדווח מיידית לחברה על כל שינוי בפרטים בטופס זה בתוך 30 ימים, ולספק תוך תקופה זו אישור עצמי של CRS מעודכן ומותאם.

שם מלא _____ חתימה _____ תאריך _____

הערת שוליים : אנא ציין את התפקיד שמייפה את כוחך לחתום על טופס זה, וספק תיעוד הנדרש על סמכותך.

תפקיד

חלק ב' - טופס אישור עצמי (CRS) עבור יישויות

יש לקרוא את ההוראות לפני השלמת וחתימת הטופס.

תקנות ישראליות המבוססות על סטנדרטים דיווחים מקובלים של ארגון ה-OECD, מחייבות או צפויות לחייב את החברה לאסוף ולדווח על מידע בנוגע לתושבות המס של כל משקיע בחברה. החברה או בעלי תפקידים בה עשויים להתבקש לדווח כדין לרשויות מס שונות על מידע שסופק בטופס זה ואף על מידע פיננסי אחר המתייחס למניות בחברה, ואותן רשויות עשויות להחליף מידע זה עם רשויות מס אחרות. טופס זה יישאר בתוקף כל עוד לא ישתנו הנסיבות העולות ממנו. עליכם להודיע לחברה בתוך 30 ימים על כל שינוי שכזה ולספק לחברה טופס אישור עצמי מעודכן.

טופס זה מיוחד ליישות בלבד (לרבות נאמנות רשמית). עבור יחידים יש להשתמש בטופס אחר המתאים ליחידים. השלמת טופס זה איננה מהווה תחליף להשלמת כל טופס מס הכנסה אחר כגון טופס W-8 או FATCA שעשויים להידרש למטרות מס בארה"ב.

אם היישות הינה NFE פסיבי או ישות השקעות הממוקמת בתחום שיפוט שאינו משתתף ומנוהל באמצעות מוסד פיננסי אחר, יש לזהות את כל היחידים השולטים ביישות ולמסור לחברה טופס אישור עצמי של CRS לבעלי השליטה עבור כל בעל שליטה כאמור. יש לספק מידע זה לכל ישויות ההשקעה הממוקמות בתחום שיפוט שאינו משתתף ומנוהלות באמצעות מוסד פיננסי אחר, גם אם נכנסו לקטגוריית "מוסד פיננסי שאינו מדווח". המחזיק בחשבון או בעל השליטה יכול להשלים את טופס האישור העצמי של CRS לבעלי השליטה.

כמוסד פיננסי, החברה (וחברת הניהול) אינה מספקת ייעוץ בנושאי מס, ואינה מחווה דעה לגבי משמעות התשובות שיינתנו לכל שאלה, או ביחס לכל הצהרה בטופס זה. להגדרות של מונחים רלוונטיים להשלמת טופס זה, או אם יש לכם שאלות, אנא צרו קשר עם יועץ המס שלכם או בקרו בפורטל CRS של מס הכנסה או של ה-OECD.

חלק 1 – פרטי זיהוי של התאגיד

שם התאגיד: _____	זיהוי 'מס': _____	פרטי הכתובת
מדינת התאגדות: _____	מדינת מושב הנהלת התאגיד: _____	מדינה: _____
		עיר: _____
		מספר רחוב: _____

חלק 2 – סוג היישות

יש לסמן את הסיווג המתאים:

☐ א. מוסד פיננסי מסוג ישות השקעות **במדינה לא משתתפת** המנוהל על ידי מוסד פיננסי אחר (הערה: אם סימנתם תיבה זו, אנא השלימו גם את הפרטים מתחת לסעיף השלמת פרטי בעלי שליטה להלן).

☐ ב. מוסד פיננסי מסוג ישות השקעות אחרת.

☐ ג. מוסד פיננסי - מסוג מוסד פקדונות, קסטודיאן, או חברת ביטוח.

אם סימנתם תיבה (א)-(ג) לעיל, אנא ספקו GIIN (Global Intermediary Identification Number):

☐ ד. תאגיד NFE אקטיבי - שנסחר באופן קבוע בשוק ניירות ערך ממוסד או ישות קשורה לתאגיד

כזה אם סימנתם תיבה זו, אנא ספקו את שם השוק בו התאגיד נסחר בקביעות, ו/או במקרה של יישות קשורה, את שם התאגיד שנסחר ציבורית: _____.

☐ ה. תאגיד NFE אקטיבי – יישות ממשלתית או בנק מרכזי.

☐ ו. תאגיד NFE אקטיבי - ארגון בינלאומי.

☐ ז. תאגיד NFE אקטיבי – אחר.

☐ ח. תאגיד NFE פאסיבי (הערה: אם סימנתם תיבה זו, אנא השלימו גם את הפרטים מתחת לסעיף בעלי שליטה להלן).

השלמת פרטי בעלי שליטה (למילוי רק אם סומן (א) או (ח) לעיל).

יש לציין את השם של כל בעל שליטה, ולספק "טופס אישור עצמי של CRS לבעלי שליטה" עבור כל בעל שליטה:

חלק 3 – מדינת תושבות מס של התאגיד

התאגיד הינו תושב לצורכי מס במדינות הבאות*:

☐ ישראל - מספר זיהוי לצורכי מס (TIN): _____

שם המדינה		מספר משלם מס מקומי TIN		בהעדר סמן הסיבה	TIN את
1				☐ א	☐ ב
2				☐ א	☐ ב
3				☐ א	☐ ב

* סיבות אפשריות להעדר TIN: א- מדינת התושבות אינה מנפיקה TIN, ב- אינני יכול לספק TIN.

* אם סומנה סיבה ב- רשמו מדוע אינכם יכולים לספק TIN:

1	שם מדינה 1:	הסבר:
2	שם מדינה 2:	הסבר:
3	שם מדינה 3:	הסבר:

* אם התאגיד הינו תושב לצורכי מס ביותר משלוש מדינות, אנא פרטו על פי הפירוט לעיל בטופס נוסף.

חלק 4 – הצהרות וחתימה

אני מבין כי המידע שסיפקתי בטופס זה בכל הקשור למחזיק בחשבון, כמו גם מידע פיננסי הנוגע לזכויות של המחזיק בחשבון, עשוי להיות מדווח לרשויות המס בישראל ומוחלף עם רשויות המס של מדינה או מדינות אחרות בכפוף להסכמים משפטיים לחילופי מידע בין הרשויות המתאימות של מדינות אלו.

אני מצהיר בזאת כי אני מורשה חתימה של המחזיק של כל החשבונות שאליהם הטופס מתייחס ומצהיר כי למיטב ידיעתי, כל הרשום בהצהרה זו הוא נכון ומלא. אני מתחייב לדווח מיידית לחברה על כל שינוי בפרטים בטופס זה בתוך 30 ימים, ולספק תוך תקופה זו אישור עצמי של CRS מעודכן ומותאם.

2.1	תאריך	חתימה וחותמת התאגיד	שם מורשה חתימה ותפקידו מטעם התאגיד
-----	-------	---------------------	------------------------------------

הערת שוליים : אנא ציין את התפקיד שמייפה את כוחך לחתום על טופס זה, וספק תיעוד הנדרש על סמכותך.

תפקיד

טופס אישור עצמי (CRS) לבעלי שליטה

תקנות ישראליות המבוססות על סטנדרטים דיווחיים מקובלים של ארגון ה-OECD, מחייבות או צפויות לחייב את החברה לאסוף ולדווח על מידע בנוגע לתושבות המס של כל משקיע בחברה. החברה או בעלי תפקידים בה עשויים להתבקש לדווח כדין לרשויות מס שונות על מידע שסופק בטופס זה ואף על מידע פיננסי אחר המתייחס למניות בחברה, ואותן רשויות עשויות להחליף מידע זה עם רשויות מס אחרות. טופס זה יישאר בתוקף כל עוד לא ישתנו הנסיבות העולות ממנו. עליך להודיע לחברה בתוך 30 ימים על כל שינוי שכזה ולספק לחברה טופס אישור עצמי מעודכן.

אנא ספק טופס נפרד זה עבור כל בעל שליטה של מחזיק בחשבון שהוא (1) ישות NFE פסיבית, או (2) ישות השקעה הממוקמת בתחום שיפוט לא משתתף המנוהל על ידי מוסד פיננסי אחר. בטופס זה, המונח "ישות מבוקרת" מתייחס לאחד משני סוגי ישויות כאמור.

טופס זה מיוחד לבעלי שליטה בלבד. עבור יחידים יש להשתמש בטופס אחר המתאים ליחידים, ועבור ישויות יש להשתמש בטופס אחר המתאים ליישויות. השלמת טופס זה איננה מהווה תחליף להשלמת כל טופס מס הכנסה אחר כגון טופס W-8 או FATCA שעשויים להידרש למטרות מס בארה"ב.

מחזיק בחשבון או בעל השליטה יכולים למלא טופס זה. אם אתה ממלא את הטופס בשם בעל שליטה, אנא ציין את התפקיד מכוחו אתה חותם על טופס זה. לדוגמה, ייתכן שאתה מחזיק בחשבון NFE פסיבי או שאתה ממלא את הטופס מתוקף ייפוי כוח.

כמוסד פיננסי, החברה (וחברת הניהול) אינה מספקת ייעוץ בנושאי מס, ואינה מחווה דעה לגבי משמעות התשובות שיינתנו לכל שאלה, או ביחס לכל הצהרה בטופס זה. להגדרות של מונחים רלוונטיים להשלמת טופס זה, או אם יש לך שאלות, אנא צור קשר עם יועץ המס שלך או בקר בפורטל CRS של מס הכנסה או של ה-OECD.

חלק 1 – זיהוי בעל שליטה

פרטי כתובת מדינה: _____ עיר: _____ מספר רחוב: _____	מס' זיהוי: _____ _____	שם: _____
	עיר ומדינת לידה: _____ _____	תאריך לידה: _____ _____
שם היישות המבוקרת בה הנך בעל השליטה _____		

חלק 2 – מדינת תושבות המס ומספר זיהוי משלם מס

בעל השליטה הינו תושב לצורכי מס במדינות הבאות * :

☐ ישראל - מספר זיהוי לצורכי מס (TIN): _____

שם המדינה	מספר משלם מס מקומי TIN	בהעדר TIN סמן את הסיבה*
------------------	-------------------------------	--------------------------------

1			☐ א	☐ ב
2			☐ א	☐ ב
3			☐ א	☐ ב

סיבות אפשריות להעדר TIN : א- מדינת התושבות אינה מנפיקה TIN. ב- אינני יכול לספק TIN.

* אם סומנה סיבה ב- רשום מדוע אינך יכול לספק TIN :

1	שם מדינה 1:	הסבר:
2	שם מדינה 2:	הסבר:
3	שם מדינה 3:	הסבר:

* אם בעל השליטה הינו תושב לצורכי מס ביותר משלוש מדינות, אנא פרט על פי הפירוט לעיל בטופס נוסף.

חלק 3 – סוג בעל השליטה

אנא סמן את האפשרות המתאימה :

☐	בעל שליטה באדם – בעלות (ישירה או עקיפה)
☐	בעל שליטה באדם – באמצעים אחרים
☐	בעל שליטה באדם – מנהל בכיר
☐	בעל שליטה בנאמנות – יוצר
☐	בעל שליטה בנאמנות – נאמן
☐	בעל שליטה בנאמנות – מגן
☐	בעל שליטה בנאמנות – נהנה
☐	בעל שליטה בנאמנות – אחר
☐	בעל שליטה בהסדר חוקי שאיננו נאמנות – תואם יוצר

☐	בעל שליטה בהסדר חוקי שאיננו נאמנות – תואם נאמן
☐	בעל שליטה בהסדר חוקי שאיננו נאמנות – תואם מגן
☐	בעל שליטה בהסדר חוקי שאיננו נאמנות – תואם נהנה
☐	בעל שליטה בהסדר חוקי שאיננו נאמנות – תואם אחר

חלק 4 – הצהרות וחתימה

אני מבין שהמידע שסיפקתי בטופס זה בכל הקשור למחזיק בחשבון, כמו גם מידע פיננסי הנוגע לחשבון ההון של המחזיק בחשבון, עשוי להיות מדויח לרשויות המס בישראל ומוחלף עם רשויות המס של מדינה או מדינות אחרות בכפוף להסכמים משפטיים לחילופי מידע בין הרשויות המתאימות של מדינות אלו. אני מצהיר בזאת כי אני בעל השליטה או מורשה חתימה של בעל השליטה, של כל החשבונות השייכים ליישות המחזיקה בחשבון שאליה טופס זה מתייחס, ומצהיר כי למיטב ידיעתי, כל הרשום בהצהרה זו הוא נכון ומלא. אני מתחייב לדווח מיידית לחברה על כל שינוי בפרטים בטופס זה בתוך 30 ימים, ולספק תוך תקופה זו אישור עצמי של CRS מעודכן ומותאם.

שם מלא _____ חתימה _____ תאריך _____

הערת שוליים : אנא ציין את התפקיד שמייפה את כוחך לחתום על טופס זה, וספק תיעוד הנדרש על סמכותך.

תפקיד

חוק החברות, התשנ"ט - 1999

חברה מוגבלת במניות

תקנון ההתאגדות

של

אי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ, ח.פ. 516224573

1. פרשנות; כללי

1.1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר:

- **"אסיפה כללית"** - אסיפה שנתית או אסיפה מיוחדת של בעלי מניות הניהול, וכל אסיפה נדחית;
- **"בעלי המניות"** - בעלי מניות ניהול ובעלי מניות ההון;
- **"בעלי מניות הניהול"** - בעלי מניות המחזיקים במניות הניהול;
- **"בעלי מניות ההון"** - בעלי מניות המחזיקים במניות ההון;
- **"דירקטוריון"** - דירקטוריון החברה שמונה כדיון, בהתאם להוראות סעיף 15.2 להלן;
- **"החברה"** - החברה המתוארת בסעיף 2 להלן;
- **"המשרד"** - המשרד הרשום של החברה, כפי שיהיה באותו הזמן;
- **"הלוואות בעל מניות הון"** - הלוואה שהועמדה לחברה על ידי בעל מניות הון על פי הסכם ההשקעה בגין 95% מההשקעה אותה ביצע בעל מניות ההון בחברה;
- **"הסכם ההשקעה"** - הסכם השקעה בין החברה מצד אחד וכל אחד מבעלי מניות ההון מצד שני על פיו בוצעה הקצאת מניות הון לבעל מניות ההון בגין 5% מסכום ההשקעה של בעל מניות ההון והועמדה על ידו הלוואת בעל מניות הון בגין 95% סכום ההשקעה של בעל מניות ההון;
- **"חוק החברות"** - חוק החברות, תשנ"ט - 1999, כפי שתוקן או שיתוקן מעת לעת, וכן התקנות שהותקנו או שיתקנו מכוחו;
- **"יתרת סכום ההשקעה של בעל מניות ההון"** - סכום השווה לסכום ההשקעה של בעל מניות הון פחות (א) כל התשלומים שבוצעו כתשלומי קרן בגין הלוואת בעלי מניות ההון מבעל המניות הרלוונטי ו-(ב) כל חלוקה שבוצעה לבעל

המניות הרלוונטי בהתאם להוראות סעיף 18.2(א).

- **"כתב"** - דפוס, צילום, מברק, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, קובץ אלקטרוני וכל צורה אחרת של יצירה או הבעה של מילים בצורה הנראית לעין;
 - **"מועד ההשקעה"** - מועד הסגירה של עסקת רכישת נכס הנדל"ן על ידי שותפות ה-JV.
 - **"מנית ניהול"** - כהגדרתה בסעיף 4 להלן וברבים **"מניות הניהול"**;
 - **"מניה משתתפת"** - כהגדרתה בסעיף 4 להלן וברבים **"מניות הון"**;
 - **"מרשם בעלי המניות"** - מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות;
 - **"משתתפים בהצבעה"** - בעלי מניות, דירקטורים או חברי ועדה כלשהי של הדירקטוריון, לפי העניין, בין בעצמם ובין באמצעות מיופה כוח או חליף, לפי העניין, הנוכחים באסיפה הכללית או בשיבה, לפי העניין, הרשאים להשתתף והמשתתפים בהצבעה, להוציא נמנעים;
 - **"נושא משרה"** - כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות;
 - **"ניירות ערך"** - כהגדרתם בסעיף 1 לחוק החברות;
 - **"נעבר מורשה"** - כל (א) אדם או גוף השולט בבעל המניות המעביר או הנשלט על ידיו, או כל אדם או גוף הנשלטים על ידי האמורים להלן; ו/או (ב) בן משפחה מדרגה ראשונה (היינו- הורים, ילדים, אחים, אחיות או בני זוג); נעבר מורשה יחשב גם כצד קשור לצרכי תקנון זה.
 - **"סכום ההשקעה של בעל מניות הון"** - סכום ההשקעה אותו העמיד בעל מניות ההון לחברה על פי הסכם ההשקעה.
 - **"שליטה"** - המשמעות הנודעת למונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
 - **"שנה" או "חודש"** - שנה או חודש קלנדריים (בהתאמה);
- 1.1. למעט אם נכללו בתקנון זה הגדרות מיוחדות למונחים מסוימים, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון זה, המשמעות הנודעת להם באותה עת בחוק החברות, אלא אם כן יש בדבר משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.
- 1.2. להסרת ספק מובהר כי לגבי עניינים שהוסדרו בחוק החברות באופן שניתן להתנות על ההסדרים לגביהם בתקנון, ותקנון זה אינו כולל לגביהם הוראות שונות מהוראות חוק החברות - תחולנה לגביהם הוראות חוק החברות.
- 1.3. האמור בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך; האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה.

במשמע, וכן להיפך; מקום שמדובר באדם, אף תאגיד במשמע.

1.4. למעט אם נקבע בתקנון זה מפורשות אחרת, זכויות הקבועות בתקנון זה והנוגעות באופן מפורש למי מבעלי המניות, יפקעו מאליהן במועד בו יחדל להיות בעל מניות בחברה אלמלא נקבע אחרת בתקנון זה.

2. שם החברה

שם החברה הוא כדלקמן: "אי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ", ח.פ. 516224573 (בתהליך שינוי שם).

3. מטרות החברה

מטרת החברה היא:

3.1. לשמש כתאגיד ייעודי לגיוס כספים בדרך של הון וחוב לצרכי העמדתם בהמשך כהון והלוואה (ביחסים דומים) ל-Reality Germany 2, Limited Partnership, שותפות ישראלית ("שותפות ה-JV") או תאגיד בת שלה, אשר עתידה לרכוש, להחזיק ולנהל נכס נדל"ן בגרמניה, זאת על ידי הצטרפותה של החברה כשותף מוגבל בשותפות ה-JV.

3.2. לבצע כל פעולה חוקית.

4. הון המניות הרשום; הגבלת אחריות

4.1. אחריותם של בעלי המניות מוגבלת לסכום הערך הנקוב של המניות שבבעלות בעל המניות ואשר טרם נפרע.

4.2. הון המניות הרשום של החברה הינו חמישים אלף ועשרה שקלים חדשים (50,010 ש"ח), המחולק למאה (100) מניות ניהול בנות 0.10 ש"ח ערך נקוב כל אחת (כל אחת, להלן: "מניית ניהול"), וחמש מאות אלף (500,000) מניות הון (או כל שם אחר למניות האמורות, המקובל על רשם החברות) בנות 0.10 ש"ח ערך נקוב כל אחת (כל אחת, להלן: "מניית הון").

5. הזכויות הצמודות למניות הניהול של החברה

מניות הניהול תקנינה למחזיקים בהן את הזכויות שלהלן, הכל בהתאם ליחס החזקותיו של כל בעלי מניות הניהול בהון המונפק של החברה:

5.1. זכות לקבל הודעה מוקדמת, להיות נוכח, להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברה;

5.2. זכות למינוי דירקטורים, כפי שמפורט בסעיף 12 להלן;

5.3. זכות להשתתף בחלוקות שתבוצענה עלי ידי החברה, אם וכאשר יבוצעו, בהתאם להוראות תקנון זה;

5.4. זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה, בהתאם להוראות תקנון זה.

6. הזכויות הצמודות למניות ההון של החברה

6.1. מניות ההון תקנינה למחזיקים בהן זכויות כלכליות בלבד, קרי זכות לקבל חלוקות שתבוצענה עלי ידי החברה, אם וכאשר יבוצעו, בהתאם להוראות תקנון זה, והזכות לקבלת יתרת הנכסים העודפים במסגרת פירוק החברה.

6.2. למען הסר ספק, מניות ההון לא תקנינה זכויות שאינן מנויות בסעיף 6 זה (לרבות, אבל לא בלבד,

זכות למינוי דירקטורים או זכויות להצביע באסיפות הכלליות של החברה).

7. חברה פרטית

7.1. מספר בעלי המניות בחברה (מלבד עובדי החברה או מי שהיו עובדיה ובהיותם עובדיה היו וממשיכים להיות בעלי מניות בחברה) לא יעלה באיזה זמן שהוא על חמישים (50). לעניין סעיף 7.1 זה, שניים (2) או יותר שיש להם יחד מניה או מניות בחברה, יראו אותם כבעל מניות אחד (1).

7.2. החברה לא תציע ניירות ערך לציבור.

7.3. הזכות להעביר מניות בחברה תהא מוגבלת בקבוע בתקנון זה.

8. שינוי ההון

החברה רשאית לבצע שינויים בהונה באופן הבא כדלקמן :

8.1. החברה רשאית מזמן לזמן, על פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב של 80% כלל בעלי מניות הניהול בחברה, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.

8.2. על פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל רשאית החברה :

(א) לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר, ובין השאר, לבטל שברי מניות; להוציא תעודות של שברי מניות או תעודות על-שם של מספר בעלי מניות שתכלולנה את שברי המניות המגיעים להם; למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן על שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרן והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים; להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותיר לגביו שבר, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד; ו/או - לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת.

במקרה שפעולה לפי תקנת משנה (א) לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות אזי פירעון ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא ייחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.

(ב) לחלק על ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון

המונפק. האמור בתקנת משנה (א) לעיל לגבי שברי מניות, יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי תקנת משנה (ב) זו.

(ג) לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

9. העברת מניות ומסירתן

9.1. כפוף להוראות סעיף 9 זה, יהיו מניות החברה ניתנות להעברה. כל עסקה על פיה יעברו מניות של החברה שלא בהתאם להוראות המפורטות להלן תהא בטלה ומבוטלת.

לצרכי תקנון זה, המונח "**העברת מניות**" משמעו לרבות מכירה, העברה, המחאה ו/או מתן כל זכות אחרת במניות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ולרבות במקרה של מכירה על ידי כונס או מפרק או נאמן בפשיטת רגל ולמעט העברת מניות לנעבר מורשה.

9.2. **כל עוד לא הוצעו מניות של החברה לציבור, כל העברת מניות בחברה תהיה טעונה אישור הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו הבלעדי ותיעשה על פי הוראות תקנון זה.**

9.3. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 9.4 ו 9.5, בכל מקרה של העברת ו/או מכירת מניות לצד שלישי, תהיה ההעברה מותנית בקבלת הסכמתו בכתב של הצד השלישי לקבל על עצמו את כל הוראות תקנון זה.

9.4. העברת מניות הון

(א) רצה בעל מניות הון, ("**המעביר**" בסעיף 9.4 זה) להעביר ו/או למכור את מניותיו בחברה, כולן או חלקן לצד שלישי כלשהו שאינו נעבר מורשה ("**הנעבר**"), המעביר ימסור לחברה הודעה קודם להעברה ויכלול בה פרטים בדבר זהות הנעבר ויצרף להודעתו כל מסמך מחייב שנחתם בין הצדדים בקשר להעברה. החברה תהא רשאית לסרב להעברה, לדרוש כל מידע נוסף שיראה לה נחוץ בקשר עם פרטי ההעברה, לרבות לגבי זהות הנעבר, להעמיד תנאים להעברה וכן לדרוש חוות דעת מעורך הדין של הנעבר בקשר לכל עניין אשר יידרש על ידי החברה.

(ב) העברת מניות הון תיעשה ביחד עם העברה של חלק יחסי מתאים לשיעור המניות המועברות מהזכות להחזר הלוואת בעל מניות ההון אותה העמיד המעביר וכן החובה להעמיד את חלק הלוואת בעל המניות שטרם עומד עד לגובה התחייבות ההשקעה של המעביר.

(ג) העברה מהמעביר לנעבר תיעשה בכפוף לכך שהמעביר ייקח על עצמו את כל זכויותיו וחובותיו של המעביר בהתאם לתקנון זה ויחתום על הסכם ההשקעה ועל כל מסמך שתדרוש החברה בקשר להעברה.

(ד) המעביר והנעבר, ביחד ולחוד, יחובו בכל ההוצאות הסבירות (לרבות, אך לא רק, שכ"ט עו"ד, רו"ח, אגרות והוצאות אחרות) אשר תחולנה בקשר עם ההעברה וישיבו לחברה, לפי העניין, מיד עם דרישתה הראשונה, את כל הסכומים שנשאה בהם בקשר עם העברה כאמור, בין שהעברה כאמור יצאה אל הפועל ובין אם לאו.

9.5. העברת מניות ניהול

בעל מניית ניהול יהיה רשאי לבצע העברה של מניות הניהול, בכל צורה שהיא, לכל גוף קשור

אליו.

9.6. על אף כל האמור בתקנון זה, החל ממועד ההעברה, יחדל כל מעביר מניות להיות בעל מניות בחברה בהתאם לחלק המניות המועבר וככל שרלוונטי נושה של החברה בגין הלוואת בעל מניות ההון שהעמיד, אך ימשיך לחוב בחובת הסודיות. החברה לא תהיה אחראית כלפי הנעבר בגין חלוקות והעברות ו/או תשלומים בגין הלוואת בעלי מניות ההון שנעשו למעביר מכוח היותו בעל מניות בחברה / מלווה לחברה עד למועד הצטרפות הנעבר כבעל מניות בחברה.

9.7. זכויות בעלי המניות בחברה אינן סחירות ולא יירשמו למסחר.

9.8. מכירה כפויה (Bring-Along)

(א) במקרה בו כל בעלי מניות הניהול ירצו ו/או יסכימו למכור ולהעביר את כל מניותיהם בחברה לצד שלישי כלשהו שאינו חברה קשורה או קרוב כמשמעות מונחים אלו בחוק החברות, ותנאי לעסקה זו מצד הקונה האמור תהיה רכישת כל המניות המונפקות של החברה, יחויבו כל שאר בעלי המניות של החברה למכור את כל החזקותיהם בחברה לקונה האמור, בתנאים זהים לתנאים בהם התחייב הקונה לרכוש את החזקות בעלי מניות הניהול, למעט בכל הנוגע לתמורה בגין רכישת כלל המניות בחברה אשר תחולק לפי הוראות תקנה 20 לתקנון זה, בשינויים המחוייבים, כאשר יראו את התמורה כאילו עמדה לחלוקה על ידי החברה על פי תקנה 20.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות סעיף 9.8(א)(א) לעיל, בעלי המניות מסכימים בזה כי הם לא יעשו דבר אשר יש בו כדי לסכל את הצעת הרכישה שאושרה לפי הוראות סעיף 9.8(א) לעיל או להביא להפרה של כל הסכמה, מצג או התחייבות של החברה ו/או בעלי המניות על פי הסכמים מחייבים בקשר לעסקה המוצעת בסעיף 9.8(א) לעיל, או שתוצאתו עשויה להיות שהתנאים להתחייבויות החברה ו/או בעלי המניות על פי הסכמים אלה לא יתמלאו, ולנקוט בכל הצעדים אשר נדרשים כדין על מנת לתת תוקף מלא לעסקה הנדונה בסעיף 9.6(א) לעיל, שאושרה על פי תנאיו.

(ג) מוסכם כי סעיף 341 לחוק החברות לא יחול על החברה.

9.9. העברת מניות לנעבר מורשה

האמור בתקנות 9.1-9.5 לעיל לא יחול על: (א) העברת מניות לנעבר מורשה, ובלבד שאם יחדל הנעבר להיות משום נעבר מורשה, יהיה עליו להשיב את המניות למעביר; (ב) העברה עקב פטירתו חו"ח של בעל מניות כאמור בסעיף 9.12 להלן;

9.10. למעט בהעברה על פי דין, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר לחברה כתב העברה מתאים. כתב העברת מניות בחברה ייחתם על ידי המעביר ומקבל ההעברה, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניות עד שנרשם שמו של מקבל ההעברה במרשם בעלי המניות בגין המניות המועברות. כתב ההעברה של מניות ייערך בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי הדירקטוריון.

"אני, _____, מ- _____ ("המעביר"), תמורת הסך של _____ ששולם לי על ידי _____ מ- _____ ("מקבל ההעברה"), מעביר בזה למקבל ההעברה _____ מניות _____ [בנות _____ ש"ח ערך נקוב/ללא

ערך נקוב כל אחת], המסומנות במספרים עד _____ ועד בכלל, של _____
בע"מ, להיות בידי מקבל ההעברה, מנהלי עזבונו, אפוטרופסיו ובאי-כוחו, על פי כל התנאים
שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה; ואני, מקבל ההעברה, מסכים בזה לקבל את
המניות האמורות על פי התנאים האמורים.

ולראיה באנו על החתום ביום ____ בחודש _____ שנת _____.

- | מקבל ההעברה | המעביר |
|--|--------|
| <p>9.11. כל כתב העברה יימסר במשרד החברה לשם רישום. כתבי העברה שיירשמו יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשום, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה).</p> <p>9.12. <u>העברה בירושה</u>. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עיזבון או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהייתה רשומה על שם הנפטר. כל אדם שיעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהציגו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או מתן צו ירושה או כל הוכחות אחרות המספיקות לדעת הדירקטוריון והמעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות כאלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות. דירקטוריון החברה רשאי לסרב לרישום או לעכבו כדרך שהיו רשאים לעשות אילו הנפטר העביר את המניה לפני הפטירה.</p> | |

10. מימון נוסף

- 10.1. דירקטוריון החברה יהיה רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לקבוע כי נדרש מימון נוסף לצורך קידום מטרות החברה (לרבות בשל דרישה שהתקבלה משותפות ה-JV בהתאם להוראות הסכם השותפות של שותפות ה-JV) (להלן: "**מימון נוסף**").
- 10.2. לצורך קבלת מימון נוסף, הדירקטוריון יהא רשאי לפי סדר עדיפות לפעול כדלקמן: (1) לעשות שימוש במקורות החברה ו/או כסכומים הראויים לחלוקה (במקום לחלקם לבעלי המניות); (2) ליטול הלוואות (שאינן ניתנות להמרה להון) בשם החברה ממוסד בנקאי, מוסד פיננסי, מבעלי מניות הניהול או צד קשור לבעלי מניות הניהול, ויהא רשאי לשעבד לשם כך את נכסי החברה, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי; (3) להציע לכל אחד מבלי מניות ההון להגדיל את המימון אותו העמיד לחברה (מעבר לסכומי ההשקעה שלו) כאמור בסעיף 10.4 להלן; וכן (4) במידה שאין באפשרות מי מבעלי מניות ההון ו/או בעלי מניות הניהול להעמיד את חלקו במימון הנוסף כאמור בסעיף 10.4 להלן, לפנות לצדדים שלישיים או צדדים קשורים בבקשה לקבלת הלוואה ו/או גיוס הון לחברה כדי להשלים את הסכומים הנדרשים כמימון נוסף כאמור בתנאים כפי שייקבעו על ידי הדירקטוריון בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- 10.3. אין באמור בסעיף 10.2 לעיל כדי למנוע ו/או להגביל את הדירקטוריון ליטול הלוואות גישור ו/או אשראי לטווח קצר בשם החברה (למשך תקופה שלא תעלה על 120 ימים) לצורך עמידה בהתחייבויות החברה, תשלום הוצאות ההקמה, תשלום הוצאות החברה ו/או כל מטרה אחרת לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון, כל עוד קיים מקור סביר לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון

לפירעון האשראי כאמור בתוך התקופה האמורה.

10.4. קבלת ממימון נוסף מבעלי מניות ההון לפי סעיף 10.2(3) לעיל:

(א) ככל שנדרש המימון הנוסף בהתאם להוראות סעיף 10.2(3) לעיל, הדירקטוריון יהא רשאי לפנות לבעלי מניות ההון בהודעה בעניין לצורך הגדלת השקעתם בהון החברה בתמורה להקצאת מניות הון נוספות ו/או העמדת המימון הנוסף בכל אמצעי או דרך אחרת שתיקבע על ידי הדירקטוריון ("אמצעי המימון הנוסף").

(ב) כל הצעה להעמיד לחברה מימון נוסף כאמור, תוצע תחילה לכל בעלי מניות ההון באופן שלכל בעל מניות הון יוצע חלק יחסי מכלל אמצעי המימון הכלולים בהצעה (מניות הון, מניות אחרות, חוב וכד'), זאת בהתאם לשיעור חלקו בהון מניות ההון לפני אותה הנפקה ובתנאים זהים. לצורך כך תשלח החברה לכל בעל מניות הון הודעה בכתב אשר תפרט את מספר תנאי המימון הנוסף המוצע ("הודעת המימון הנוסף").

(ג) כל בעל מניות הון רשאי לבצע את ההשקעה באמצעי המימון כאמור, או חלק מהן, לפי רצונו, ובלבד שימסור לחברה תוך שבעה (7) ימים מיום קבלת הודעת המימון הנוסף הודעה בכתב על סכום המימון שהוא מבקש להעמיד, אשר לא יעלה על חלקו היחסי במניות ההון ("אישור רכישה").

(ד) במקרה שאחד מבעלי מניות ההשתתפות לא העמיד את חלקו במימון הנוסף כאמור, אזי בעלי מניות ההשתתפות האחרים שהעבירו אישורי רכישה יהיו רשאים (באופן יחסי ביניהם) להעמיד את יתרת המימון הנדרש בהתאם למנגנון שיקבע על ידי הדירקטוריון והעברת אישורי רכישה נוספים.

(ה) החברה תהיה רשאית להקצות לצד ג' את אותו חלק מהמימון הנוסף אשר לגביו לא ניתנו אישורי רכישה בהתאם לפרטי הודעת המימון הנוסף כפי שנשלחה לבעלי המניות, בתוך תשעים (90) ימים מתום המועד הקבוע בסעיף 10.410(ג)(3) לעיל למתן אישור רכישה.

10.5. הוראות סעיף 10 זה תפקענה מאליהן או תותאמנה לפי שיקול דעת הדירקטוריון אם הוצאתן אל הפועל תביא להפרת הוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

11. אסיפות כלליות

11.1. החברה אינה חייבת לקיים אסיפה שנתית, אלא ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר, ו/או לפי דרישת אחד מבעלי מניות הניהול ו/או הדירקטורים.

11.2. הזמנה לאסיפה כללית תימסר לפחות שבעה (7) ימים לפני המועד לכינוסה ובלבד שלא תימסר למעלה מארבעים וחמישה (45) ימים לפני המועד לכינוסה. הזמנה כאמור תימסר לכל בעל מניות ניהול הרשום במרשם בעלי המניות של החברה. ההזמנה תכלול את המועד ואת המקום בהם תתקיים האסיפה, ובמידת פירוט סבירה - את סדר היום ואת ההחלטות המוצעות בו, לרבות נוסח הצעה לשינוי תקנון זה, אם קיימת.

11.3. האסיפה הכללית תהיה רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר בחברה, על פי חוק החברות

ותקנון זה, הכול לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים.

12. קבלת החלטות באסיפות כלליות

- 12.1. המניין החוקי הדרוש באסיפות הכלליות של החברה הוא יותר מ-50% מקולות בעלי מניות הניהול בחברה אשר הופיעו בעצמם או באמצעות מיופה כוח לעניין זה.
- 12.2. כונסה אסיפה ובחלוף חצי שעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא נכח מניין חוקי כאמור, תידחה האסיפה מאליה בשבעה (7) ימים לאותה שעה ולאותו מקום שנקבעו לאסיפה שנדחתה, ואם המועד הנדחה כאמור אינו יום עסקים, ליום העסקים הבא אחריו.
- 12.3. אסיפה נדחית כאמור תתכנס בכל מניין של בעלי מניות הניהול.
- 12.4. בעלי מניות הניהול יבחרו מהנוכחים באסיפה אחד מהם, אשר ישמש יושב ראש האסיפה.
- 12.5. יושב ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת אסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותה כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום של האסיפה הנדחית ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל.
- 12.6. כפוף להוראות הדין ולהוראות סעיף 13.1, החלטות האסיפה הכללית בהצבעה תתקבלנה ברוב רגיל של קולות מבין סך זכויות ההצבעה של בעלי מניות הניהול המשתתפים בהצבעה (בעצמם או באמצעות מיופה כוח).
- 12.7. פגם בתום לב בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה, לרבות פגם הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבע בכל דין או בחוק החברות או בתקנון לעניין זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, כפוף להוראות כל דין.
- 12.8. החלטה פה-אחד בכתב חתומה על ידי כל בעלי מניות הניהול הזכאים להצביע באסיפה הכללית של החברה באותו הזמן, יהיה לה אותו תוקף לכל מטרה שהיא כאילו נתקבלה כהחלטה באסיפה כללית של החברה שכוונסה כדין.
- 12.9. חברה רשאית לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, ובלבד שכל בעלי המניות המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה ולדבר זה עם זה בו בזמן ושתרשומת מן האסיפה נערכה בידי יושב ראש האסיפה.
- 12.10. יובהר כי לבעלי מניות הון לא תהיה כל זכות השתתפות או הצבעה באסיפה הכללית של החברה.

13. זכויות הצבעה

- 13.1. לבעלי מניות הניהול יהיה מס' קולות השקול לקול אחד עבור כל מניית ניהול מוקצית של החברה.
- 13.2. בעלי מניות ניהול יהיו רשאים להשתתף באסיפה הכללית ו/או להצביע בה באופן אישי ו/או על ידי בא-כוח, כמפורט להלן.
- 13.3. כל מסמך הממנה בא-כוח להצבעה ("כתב מינוי") ייחתם בידי הממנה או בידי בא-כוחו שיש לו סמכות לכך בכתב, או, אם הממנה הוא תאגיד, בכתב חתום כדין בידי התאגיד או בא-כוחו

המוסמך.

13.4. כתב המינוי, וכן ייפוי כוח שלפיו נחתם כתב המינוי (אם בכלל), או העתק מאושר ממנו להנחת דעת הדירקטוריון, יופקדו/ במשרדי החברה או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מארבעים ושמונה (48) שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי, ואולם, רשאי יושב ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים באסיפה כלשהי, ולקבל את כתבי המינוי וייפוי הכוח האמורים עם תחילת האסיפה.

13.5. כתב המינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, אלא אם צוין אחרת בכתב המינוי.

13.6. כתב המינוי, אם לאסיפה שתצוין במיוחד או אחרת, יהיה, עד כמה שהנסיבות תרשינה, בצורה שלהלן:

"אני, _____, מ- _____, בעל מניות בחברת _____ בע"מ ("החברה"), ממנה בזה את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ- _____, או בהעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ- _____, או בהעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ- _____, להצביע למעני ובשמי בגין _____ מניות ניהול, המוחזקות על ידי, באסיפה הכללית השנתית/המיוחדת של החברה / באסיפה של בעלי מניות הניהול, שתיערך ביום _____ בחודש _____ שנת _____, ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____.

חתימה: _____"

13.7. הצבעה מכוח כתב מינוי יהיה לה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול ייפוי-הכוח שמכוחו ניתן כתב המינוי או העברת המניה שבגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד או על ידי יושב ראש האסיפה לפני ההצבעה.

14. אסיפות סוג

14.1. הוראות סעיפים 11-13 לעיל בנוגע לאסיפות כלליות יחולו על כל אסיפת סוג של בעלי המניות בשינויים המחוייבים.

14.2. אסיפת סוג תכונס על ידי הדירקטוריון או על פי דרישות חוק החברות.

15. הדירקטוריון

15.1. דירקטוריון החברה יקבע את מדיניותה, תקציבה, דרכי פעילותה והתקשרויותיה וכן יקבע את כוח האדם שיידרש לביצוע משימותיה. דירקטוריון החברה יהיה רשאי להתקשר עם חברת ניהול שהיא צד קשור לבעלי מניות הניהול בהסכם ניהול בכל הקשור לניהולה השוטף של החברה כנגד תשלום דמי ניהול ודמי ייזום והשתתפות ברווחי החברה.

15.2. בעלי מניות הניהול יהיו רשאים בהחלטה שתתקבל ברוב קולות המשתתפים באסיפה כללית למנות, לפטר ו/או להחליף את הדירקטורים בחברה. כל עוד לא הוחלט אחרת על ידי בעלי מניות הניהול הדירקטוריון ימנה לפחות דירקטור אחד ולא יותר מ-4 דירקטורים.

- 15.3. כל דירקטור בחברה יכהן במשרתו כדירקטור החל ממועד החלטה על מינויו ועד אשר משרתו תתפנה או תפקע בהתאם להוראות תקנון זה.
- 15.4. דירקטור רשאי למנות בכל עת אדם לשמש דירקטור חליף שלו בדירקטוריון ("דירקטור חליף") על ידי מסירת הודעה בכתב לחברה. כל עוד תקף מינוי הדירקטור החליף, יהא הדירקטור החליף זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה ("הדירקטור הממנה") לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה.
- 15.5. לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור הממנה שהוא משמש חליפו, ודינו כדין דירקטור.
- 15.6. ניתן למנות כדירקטור חליף גם את מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף בחברה. כמו-כן, ניתן למנות את מי שמכהן כדירקטור בחברה כדירקטור חליף לחבר ועדת הדירקטוריון ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה אינו מכהן כאותה ועדת דירקטוריון.
- 15.7. הדירקטור הממנה יהא זכאי בכל עת לבטל את מינויו של הדירקטור החליף על ידי הודעה בכתב למשרד החברה. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם נפסקה כהונתו של הדירקטור הממנה, מכל סיבה שהיא.
- 15.8. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, משרתו של דירקטור תתפנה מאליה במותו או אם הוכרז פסול דין או שנתמנה לו אפוטרופוס מסיבה אחרת.

16. ישיבות הדירקטוריון

- 16.1. הודעה על ישיבת דירקטוריון תינתן לכל הדירקטורים, בכתב או בעל פה, לפחות עשרים וארבעה (24) שעות לפני המועד הקבוע לישיבה, והיא תפרט את מועד הישיבה, המקום בו תתכנס, וכן תכלול פירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום. כל דירקטור יהיה רשאי בכל עת, לבקש את יו"ר הדירקטוריון לכנס ישיבה של הדירקטוריון. לא כונסה ישיבת הדירקטוריון על ידי היו"ר בתוך עשרים וארבעה (24) שעות מהיום שנתבקש או שאין בחברה יו"ר דירקטוריון, רשאי הדירקטור לכנס את הדירקטוריון בעצמו.
- 16.2. המניין החוקי הנדרש לקיום ישיבת הדירקטוריון שזומנה לראשונה יהיה דירקטור אחד. דירקטור הרשאי להשתתף ולהצביע בישיבת הדירקטוריון יוכל להשתתף בישיבת הדירקטוריון באמצעות שיחת ועידה ו/או "Video Conference" ובלבד שכל המשתתפים בישיבה יוכלו לשמוע (במקרה של שיחת ועידה) או לראות ולשמוע את המשתתפים האחרים (במקרה של "Video Conference"), השתתפות כזאת תחשב כנוכחות לכל דבר ועניין.
- 16.3. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות רגיל מבין הדירקטורים המשתתפים בהצבעה (בעצמם או באמצעות מיופה כוח). ליושב ראש הדירקטוריון לא יהא קול נוסף או מכריע.

17. הוצאות החברה

- (א) הוצאות שוטפות. בנוסף לתשלום הוצאות ההקמה כמפורט להלן, תישא החברה בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הקשורים לתפעול וניהול עסקיה, לרבות דמי הניהול וכל העלויות, ההוצאות, העמלות והתשלומים (לרבות כל מע"מ החל עליהם), שכר יועצים חיצוניים, שכר של אדמיניסטרטור (ככל שהחברה תיעזר בשירותי אדמיניסטרטור), שירותי דיווח מס לרשויות,

פרמיית ביטוח, שיפויים, מיסים, אגרות, היטלים הקשורים ו/או נובעים מתפעול, ניהול ו/או פירוק החברה והשקעותיה.

(ב) הוצאות הקמה. החברה תישא בכל הוצאות ההקמה במישרין או תשיב לבעלי מניות הניהול, או גופים הקשורים אליהם, כפי שיידרש, עבור תשלומים שביצעו עבור הוצאות ההקמה, והכל כנגד חשבונית מס כדין. הוצאות הקמה כוללות את כל ההוצאות והתשלומים (לרבות כל המע"מ החל עליהם), אגרות, שכר טרחת עורכי דין והוצאות משפטיות אחרות, רו"ח, ייעוץ מס ולרבות טיפול בהסדרי מס או חוות דעת לענייני מס, יועצים, נותני שירותים, ביטוח, הוצאות תפעוליות והוצאות נלוות אחרות וכן כל הוצאה הנדרשת מהחברה מכוח היותה שותף מוגבל בשותפות JV, אשר נשא בהם מי מבין החברה, בעלי מניות הניהול, וגוף קשור למי מהם, והכל בקשר עם הקמתה, ייסודה וכינונה של החברה וגופים הקשורים לה וכן והשקעתה בשותפות הגרמנית שהוקמה טרם יסודה של החברה ("הוצאות ההקמה"). החברה תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להפחית את הוצאות ההקמה על פני תקופה של עד 60 חודשים, ככל שהדבר מקובל מבחינה חשבונאית.

18. זכויות חתימה בחברה

זכויות החתימה בחברה יקבעו מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

19. חשבון בנק של החברה; ניהול ספרים; דוחות כספיים

- 19.1. החברה תנהל את עסקיה באמצעות חשבון בנק נפרד (להלן: "חשבון הבנק"). כל הכנסות החברה, מכל מין וסוג, יופקדו בחשבון הבנק וכל הוצאות החברה ישולמו מחשבון הבנק.
- 19.2. החברה תנהל מערכת פיננסית עצמאית ובכלל זה הנהלת חשבונות עצמאית בהתאם להוראות ניהול ספרים.
- 19.3. המטבע לפיו תפעל החברה יהיה אירו.
- 19.4. דוחותיה הכספיים של החברה יהיו ערוכים ומותאמים לפי עקרונות חשבונאים מקובלים בישראל ויכללו מאזן, דו"ח רווח והפסד וכיו"ב.

20. חלוקה

- 20.1. החברה לא תבצע חלוקה עד אשר תפרע באופן מלא את כל הלוואות בעלי מניות הון במלואן (קרן וריבית).
- 20.2. בכפוף לאמור בסעיף 20.1, החברה, באמצעות דירקטוריון החברה, תבצע חלוקות בהתאם למבחני החלוקה בחוק החברות ובכפוף לכל דין בהתאם להוראות מפל החלוקה הבא (קרי חלוקה לפי סדר עדיפות בין השלבים הבאים, כאשר רק לאחר ביצוע חלוקה מצטברת לפי כל שלב תחל החלוקה לפי השלב הבא וכאשר החלוקה בין כל בעלי מניות מסוג מסוים נעשית פרו-רטה ביניהם):

(א) ראשית, לבעלי מניות ההון, עד אשר בעלי מניות ההון יקבלו חלוקות בסכום מצטבר השווה ל-100 אירו כשהוא מוכפל במספר מניות ההון שבבעלותם.

(ב) שנית, לבעלי מניות ההון, עד אשר בעלי מניות ההון יקבלו סכום השווה לשישה אחוזים (6%) לשנה על יתרת סכום ההשקעה של בעלי מניות ההון, החל ממועד ההשלמה של

רכישת הנכס על ידי שותפות ה-JV וכפי שתהיה מעת לעת, בניכוי סכום השווה לסכום ששולם להם כריבית בגין הלוואת בעלי מניות ההון שהעמידו.

(ג) שלישית, לבעלי מניות הניהול, עד אשר סך הסכומים שחולקו לבעלי מניות הניהול לפי סעיף זה יהיו שווים לשיעור של לחמישה עשר אחוזים (15%) מסך הסכומים שחולקו (במצטבר) לפי הוראות תקנות 20.2 (ב) לעיל ו-20.2 (ג) זה.

(ד) לאחר מכן, שמונים וחמישה אחוזים (85%) לבעלי מניות ההון וחמישה עשר אחוזים (15%) לבעלי מניות הניהול.

20.3 סכומי החלוקה לבעלי המניות יהיו לאחר תשלום מלוא המסים החלים על חברה ומלוא חובות הניכוי החלים על החברה, בין השאר, בגין חלוקת רווחים או תשלומי ריבית החברה תהא רשאית לנכות מכל חלוקה לבעלי המניות כל מס, היטל או תשלום חובה אחר כמתחייב על פי דין (אם וככל שחל ו/או נדרש ממנה לעשות כן), ולצורך זה ייחשב כל סכום שנכח כאמור כסכום שחולק לבעלי המניות על חשבון זכאותם לפי הוראות תקנה 20.2 לעיל (ולא בנוסף לו). למען הסר ספק, ניכוי כאמור יחול גם במידה של ביקורת של רשויות המס בישראל או בגרמניה לאחר חלוקת סכומים לבעלי המניות. במידת הצורך יוחזרו סכומים שחולקו מהחברה לבעלי המניות לצורך תשלום חובות כאמור.

20.4 כל חלוקה שתבוצע על ידי החברה תהיה באירו.

20.5 לצרכי מפל החלוקה, חלוקות שנעשו על ידי החברה לכל קודמיו של בעל מניות מסוים, ייוחסו כאילו חולקו על ידי החברה לבעל המניות בעצמו.

20.6 כל סוג של ניירות ערך אשר יתקבלו משותפות ה-JV, שיש לחלקו או לשלמו בעין (להלן: "**נכס בעין**"), ישולם או יחולק לבעלי המניות בעין בהתאם להוראות סעיף 20 זה, למעט במידה שחלוקה כאמור לא מתאפשרת (לדוגמה: במקרה בו נדרש לחלק יחידה אחת לחלקים). שווי של חלוקה בעין ייקבע על פי השווי שנקבע על-ידי שותפות ה-JV. אין באמור לעיל כדי למנוע מהדירקטוריון לפעול למימוש נכס בעין, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, ולחלק את הרווחים שינבעו מתמורת המימוש כאמור בהתאם להוראות תקנה 20 זו.

20.7 הוראות תקנה 20 זו יחולו גם בפירוק החברה, בשינויים המתחייבים.

20.8 לבקשת הדירקטוריון, חוות דעתו של רואה החשבון של החברה לעניין חישוב חלקם של בעלי המניות על פי תקנון זה בהכנסות, בהוצאות ובהפסדי החברה תחייב את בעלי המניות לכל דבר ועניין. אין באמור בתקנה 20.9 זו כדי למנוע תיקון טעויות סופר, ככל שיהיו.

20.9 בעל מניות ההון מצהיר ומאשר כי ידוע לו שאין כל וודאות או בטוחה להחזר של התחייבות ההשקעה שלו, כולה או חלקה, על-ידי החברה.

21. הודעות

21.1 כפוף להוראות כל דין, החברה רשאית למסור הודעה לבעל מניה על ידי מסירה ביד, שיגורה בפקסימיליה, או משלוח בדואר רשום או בדואר אלקטרוני. משלוח בדואר רשום ייעשה לפי מענו האחרון של בעל המניות, הרשום במרשם בעלי המניות או אם אין מען רשום כזה, לפי המען שנמסר על ידיו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תשלח בהתאם למספר הפקסימיליה או מען הדואר האלקטרוני שנמסרו

על ידי אותו בעל מניות לחברה.

21.2. הודעה שנמסרה לידיו של בעל מניות, תחשב כאילו נמסרה במועד מסירתה לידיו; הודעה שנשלחה באמצעות הדואר תחשב כאילו נמסרה בתום שבעים ושתיים (72) שעות ממועד שיגורה בדואר כשהמען בישראל, ותוך חמישה (5) ימי עסקים כשהמען מחוץ לישראל; הודעה ששוגרה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני תחשב כאילו נמסרה תוך עשרים וארבע (24) שעות לאחר שיגורה, ובלבד שהיה לשולח סיבה סבירה להאמין כי ההודעה הגיעה ליעדה סמוך לאחר שיגורה.

21.3. כפוף להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או מכוח כל דין, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן, ייחשב הדבר כאילו ההודעה שאליה מתייחס הוויתור כאמור, ניתנה לו כדין, וכל הליך או פעולה שבגינן היה צריך לתת את ההודעה, ייחשבו כתקפים ושרירים.

22. ביטוח ושיפוי נושאי משרה

22.1. ביטוח נושאי משרה

(א) החברה לא תבטח את אחריותו של נושא משרה בה, אלא בהתאם להוראות סעיף 22.1 זה זה להלן ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי חוק.

(ב) החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל חבות, תשלום או הוצאה שיוטלו עליו או שיוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;
 2. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;
 3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;
 4. חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה בשל תשלום לנפגע ההפרה, כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;
 5. הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מינהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;
 6. כל אירוע אחר אשר בשלו מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה.
- (ג) החברה לא תתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל כל אחד מאלה:

1. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, למעט אם נושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;
2. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;
3. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;
4. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטלו עליו.

22.2. שיפוי נושא משרה

(א) החברה לא תשפה נושא משרה בה ולא תיתן התחייבות מראש לשיפוי נושא משרה, אלא בהתאם להוראות תקנה 22.2 זו ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי חוק.

(ב) התחייבות לשיפוי-

החברה רשאית לשפות נושא משרה בה (בין בדרך של שיפוי בדיעבד ובין בדרך של התחייבות לשיפוי מראש) בשל אירועים המפורטים בסעיף 22.2(ד) להלן, למעט בשל אירועים המנויים בסעיף 22.1(ג) לעיל, ובלבד שההתחייבות כאמור בסעיף 22.2(ד)1 להלן תוגבל לאירועים, שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן, לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון יקבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן, הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

(ג) שיפוי בדיעבד-

החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד בשל אירועים המפורטים בסעיף 22.2(ד) להלן, למעט בשל אירועים המנויים בסעיף 22.1(ג) לעיל.

(ד) החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות, תשלום או הוצאה שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה, שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, כמפורט להלן:

1. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;
2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.
3. למונחים הנזכרים בפסקה זו לעיל תהיה המשמעות הנודעת להם בסעיף 260(א)(א1) לחוק החברות;
4. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;
5. חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה בשל תשלום לנפגע ההפרה, כאמור בסעיף 52(א)(א1) לחוק ניירות ערך;
6. הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מינהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

7. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה.

22.3. שיפוי וביטוח - כללי

(א) כפוף להוראות סעיף 22.2 לעיל ולקבלת האישורים הנדרשים על פי חוק, תהא החברה רשאית לשפות נושא משרה בה, המכהן או שניהן מטעם החברה, על פי בקשתה, כדירקטור, כחבר הנהלה, ו/או חבר בוועדת השקעות בתאגיד אחר שהחברה מחזיקה בה מניות או זכויות הוניות (אקוויטי), במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("דירקטור בחברה אחרת"), בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 22.2(ד) לעיל, בין מראש ובין בדיעבד, שתוטל עליו או שהוציא בשל פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה אחרת.

(ב) אין בכוונת ההוראות דלעיל לעניין ביטוח ושיפוי, ולא יהיה בהן כדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח ו/או לעניין שיפוי :

1. בקשר למי שאינם נושאי משרה בחברה, לרבות עובדים, קבלנים או יועצים של החברה, שאינם נושאי משרה ;

2. בקשר לנושאי משרה בחברה במידה שהביטוח ו/או השיפוי אינם אסורים במפורש על פי כל דין ;

23. פירוק החברה

במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי, תחולנה ההוראות הבאות :

23.1. הנאמן ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יכוננו להלן : "הנכסים העודפים").

23.2. המפרק יחלק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות בהתאם להוראות תקנה 19 לתקנון זה.

24. שינוי תקנון

ניתן לשנות את הוראות תקנון זה, מזמן לזמן, בהחלטה פה אחד שתתקבל באסיפה הכללית של בעלי מניות הניהול. על אף האמור, תיקון התקנון שיש בו כדי לגרוע מזכויותיהם הכלכליות של בעלי מניות ההון יתקבל בנוסף בהחלטת רוב של בעלי מניות ההון הנוכחים באסיפת סוג.

* * * * *

הסכם

בתוקף מיום [] ביולי, 2020

בין:

אי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ
חברה פרטית שמספרה 516224673
מרחוב אחד העם 9, מגדל שלום, תל אביב 6525101

("החברה")

מצד אחד;

לבין:

אי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ
חברה פרטית שמספרה 515980530
מרחוב אחד העם 9, מגדל שלום, תל אביב 6525101

("חברת הניהול")

מצד שני;

הואיל:

והחברה היא חברה פרטית רשומה בישראל;

והואיל:

והחברה תשמש כתאגיד ייעודי לגיוס כספים בדרך של הון וחוב לצרכי העמדתם בהמשך כהון והלוואה (ביחסים דומים) ל- Reality Germany 2, Limited Partnership, שותפות ישראלית ("שותפות ה-JV"), אשר עתידה לרכוש, להחזיק ולנהל נכס נדל"ן בגרמניה, זאת על ידי הצטרפותה של החברה כשותף מוגבל בשותפות ה-JV (להלן: "מטרת החברה"), הכל בכפוף ובהתאם להסכם ההשקעה שיחתם בין בין משקיעי החברה ("המשקיעים"), הכולל את תקנון החברה (יחד, להלן: "הסכמי ההשקעה");

והואיל:

חברת הניהול היא בעלת יכולת והמיומנות למתן שירותי ניהול וגיוס כספים, ניהול השקעות עקיפות בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל ושירותים נלווים;

והואיל:

חברת הניהול הציעה לחברה ליתן לה שירותי ניהול וגיוס כספים, ניהול השקעות בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל ושירותים נלווים בקשר עם שותפות ה-JV; והחברה מעוניינת לקבל מחברת הניהול שירותים אלה; הכל בהתאם לתנאים וההוראות המפורטים בהסכם זה.

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלהלן:

1. דין המבוא והנספחים

1.1 המבוא להסכם ונספחיו הם חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסעיפים נרשמו לצרכי נוחות בלבד, ואין בהן כדי לשמש לצורך פרשנותו של ההסכם.

2. הצהרות והתחייבויות חברת הניהול

חברת הניהול מצהירה ומתחייבת כי -

- 2.1 אין כל מניעה על פי דין או הסכם להתקשרותה בהסכם זה.
- 2.2 חברת הניהול תעמיד לחברה שירותי ניהול בנוגע לגיוס הכספים ממשקיעים, ניהול השקעות בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל ושירותים נלווים בקשר עם שותפות ה-JV, לרבות: (1) תכנון פיננסי ואסטרטגי בקשר עם גיוס כספים על-ידי החברה והשקעתם בשותפות ה-JV; (2) הניהול שוטף של החברה; (3) ניהול חשבונות השקעה של המשקיעים בחברה (חישוב חשבונות ההון, החזרי הקרן, תשלומי הריבית וביצוע דיווחים למשקיעים); ו-(4) שירותי חשבות/ הנהלת חשבונות, לרבות הכנת דוחות כספיים (להלן: "השירותים").

3. תקופת ההסכם

- 3.1 הסכם זה יהא בתוקף לכל אורך תקופת חיי החברה, מהמועד המופיע בראש הסכם זה ועד לפירוק החברה בהתאם לתקנון.
- 3.2 כל צד יהא רשאי להביא הסכם זה לידי סיום בהודעה מוקדמת, בכתב, של 3 חודשים מראש.

4. התמורה

- 4.1 החברה תשלם לחברת הניהול, בגין השירותים, דמי ניהול בסכום השווה לשיעור שנתי של 1% (אחוז אחד), מחושב מסך הסכומים שהושקעו על ידי החברה בשותפות ה-JV הן כתרומת הון והן כהלוואה (לרבות כל מימון נוסף, ככל שיידרש) (בתוספת מע"מ) (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול ישולמו מדי שני רבעונים קלנדריים בתום שני הרבעונים כאמור, ביום העסקים הראשון של הרבעון הקלנדרי העוקב להם. במקרה שנדרש תשלום חלקי, ישולמו דמי הניהול באופן יחסי (לפי מנין הימים ברבעון כאמור).
- 4.2 החברה תשלם לחברת הניהול, בגין פעולות ייזום, גיוס הכספים, מציאת אפיקי השקעה וניהולה בהתאם להסכם זה, דמי ייזום בסכום של תשעים אלף (90,000) דולר ארה"ב (כולל מע"מ) (להלן: "דמי ייזום"). דמי הייזום ישולמו על-ידי החברה לחברת הניהול תוך 10 ימים ממועד השלמת ההשקעה של החברה כשותף מוגבל בשותפות ה-JV.
- 4.3 בנוסף לאמור חברת הניהול תהיה זכאית להשתתפות ברווחי החברה כבעלת מניות ניהול כמפורט בתקנון.
- 4.4 החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות במתן השירותים כמפורט בהסכם ההשקעה, למעט שכר עובדי חברת הניהול.

5. אחריות ושיפוי

- 6.1 החברה מתחייבת לפצות ולשפות את חברת הניהול, בעלי המניות שלה, הדירקטורים שלה, עובדיה ויועציה ("צד משופה") בגין ובקשר עם כל ההוצאות, ההפסדים, הנזקים הישירים, העמלות, האגרות, והוצאות נלוות אחרות לרבות תשלום שכר טרחת עורכי דין, הוצאות בגין רואי חשבון ומומחים או יועצים אחרים אשר תשלם, יוטלו עליה ו/או תספוג, בקשר עם כל הטענות, התביעות והדרישות, מכל מין וסוג שהוא, ככל שיוגשו ו/או יופנו כנגדה, בקשר לכל מעשה או מחדל הקשור עם תפקידה על פי הסכם ניהול זה ותפקידיו של כל צד משופה, והכל בכפוף לכך שמעשה או מחדל כאמור של חברת הניהול לא נעשו בזדון או מרמה וכן בכפוף לכך שחברת הניהול תודיע לחברה על כל תביעה ו/או דרישה שהגיעה אליה כאמור לעיל, וכי ההוצאות ההפסדים והתשלומים יהיו סבירים ומקובלים.

6.2 חברת הניהול ו/או מי מטעמה לא תהיה אחראית לכל נזק אשר ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל ו/או הפסד אשר יגרם ו/או הוצאה הקשורים ו/או הנובעים ממילוי תפקידה על פי הסכם ניהול זה, למעט במקרה שפעלה בזדון או מרמה.

6. שמירת סודיות

7.1 לצורכי סעיף זה, "המידע" משמעו - מידע אשר נמסר ו/או יימסר לחברת הניהול על-ידי החברה ו/או על-ידי מי מטעמה, בכל הקשור לעסקי החברה או גופים קשורים לה, מצבה הפיננסי, הכלכלי, המשפטי, הסכמים, שיטות עבודה, מאגרי מידע, תוכניות עסקיות ותקציבים וכל נתון ומידע עסקי, מסחרי, פיננסי, משפטי, טכני ו/או אחר הקשור לחברה, בין בכתב, בין באמצעי מגנטי ובין באמצעות מדיה אוצרת מידע אחרת, ואשר לא היה ידוע לחברת הניהול עובר למועד גילוי על ידי החברה ו/או לא היה נחלת הכלל לפני גילוי, ולמעט מידע אשר הפך לנחלת הכלל ו/או אשר הגיע לידי חברת הניהול ו/או לידי מי מטעמה מצדדים שלישיים שלא בדרך של הפרת חובת הסודיות ו/או שגילוי אושר על-ידי החברה.

7.2 המטרה היחידה שלשמה מוסרת החברה את המידע לחברת הניהול הינה לשם ביצועו של הסכם זה, וחברת הניהול מתחייבת כלפי החברה לשמור את המידע בסודיות ולא לגלות, להעביר, לפרסם, לתאר, לצלם, לשכפל, ו/או להעתיק, לכל גוף או אדם, ו/או לעשות כל שימוש במידע, כולו או חלקו, במישרין או בעקיפין, למעט לעובדיה ו/או ליועציה ו/או לנושאי המשרה המכהנים בה אשר יהיו קשורים בביצוע שיתוף הפעולה, והכל בכפוף להוראות כל דין ("המורשים").

7.3 חברת הניהול מתחייבת לנקוט באמצעי הזהירות הסבירים הנדרשים כדי למנוע אפשרות כי המידע יצא מרשותה ו/או מידי מורשיה, וכדי שלא יגיע לידי כל צד שלישי ו/או גורם אחר, למעט למורשים ו/או לרשות שלטונית מוסמכת ו/או גילוי הנדרש על-פי כל דין, כאמור להלן.

7.4 במידה ותידרש חברת הניהול לגלות מידע על-פי דין ו/או לרשות שלטונית מוסמכת את המידע (או כל חלק ממנו), תמסור חברת הניהול לחברה במידת האפשר וכפוף לכל דין, הודעה מוקדמת על כך, על מנת להותיר בידה ככל האפשר, שהות מספקת להיערך ולהגיב לדרישה כאמור, וכן מתחייבים הצדדים כי גילוי מידע בנסיבות האמורות בסעיף 8(ג) זה ייעשה במידה המצומצמת ביותר האפשרית.

7. שכירת צדדים שלישיים. המחאת זכויות וחייבים

חברת הניהול תהא רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר לאחר את זכויותיה או חובותיה על פי הסכם זה, כולם או מקצתם, לרבות כאמור בסעיף 2.2 לעיל (מתן השירותים באמצעות יועצים שימונו על ידה) וזאת תוך מתן הודעה לחברה.

8. שונות

9.1 הסכם זה ממצה את מלוא ההסכמות בין הצדדים, ומבטל כל הסכם, הסכמה, זכרון דברים, מצג קודם או התחייבות אחרת בין בכתב ובין בעל פה.

9.2 כל מונח שלא הוגדר במפורש בהסכם זה, תיוחס לו המשמעות שניתנה לו בהסכמי השותפויות, לפי העניין.

9.3 חברת הניהול אינה זכאית לתשלום ו/או זכות ו/או טובת הנאה, בנוסף על האמור במפורש בהסכם זה, אלא אם ובאותה מידה שהדבר יסוכם בין הצדדים, יועלה על הכתב ויחתם על ידי שני הצדדים.

- 9.4 כל שינוי של הסכם זה, או ויתור על קיום תנאי הקבוע בו טעונים מסמך בכתב, בחתימת שני הצדדים, אחרת, לא יהיה להם כל תוקף.
- 9.5 החברה לא תהא רשאית לקזז מכל סכום שיגיע לה מחברת הניהול על פי הסכם זה או מכל מקור אחר כל סכום שיגיע ממנה לחברת הניהול על פי הסכם זה.
- 9.6 דיני מדינת ישראל יחולו באופן בלעדי על הסכם זה ועל פרשנותו, זאת מבלי להתחשב בכללי ברירת הדין הפנימיים של הדין האמור. בתי המשפט המוסמכים של מחוז תל-אביב-יפו, יהיו בעלי סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בכל מחלוקת שתנבע מהסכם זה, בקשר לחתימה עליו, ביצועו ופרשנותו.

9. הודעות

- 10.1 כתובות הצדדים להסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה.
- 10.2 כל הודעה שנשלחה בדואר רשום על ידי צד אחד למשנהו, לפי הכתובת כאמור בכותרת להסכם זה לעיל תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד שכנגד תוך 72 שעות ממועד שיגורה בדואר, אם בפקס - בתוך יום עסקים מיום שיגורה, ואם על ידי שליח - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

החברה

נספח ה' של הסכם ההשקעה של

אי.בי.אי פילאר ברלין בע"מ, ח.פ. 516224573

("החברה")

תיאור עיקרי תנאי ההשקעה למשקיע בחברה ("משקיע")

מסמך עיקר תנאי השקעה אלה ("מסמך זה") כולל תיאור בתמצית של: (1) הסכם ההשקעה של החברה ("הסכם ההשקעה"), (2) תקנון החברה ("התקנון"), (3) הסכם שירותי ניהול ("הסכם הניהול") ו-(4) הסכם השותפות המתוקן של Reality Germany 2, Limited Partnership ("שותפות ה-JV") בה עתידה להשקיע החברה ("הסכם שותפות ה-JV").

מובהר כי התמצית הוכנה לשם נוחות המשקיעים וכי היא כפופה באופן מלא לתוכנם של ההסכמים האמורים והסכמים נוספים המוזכרים בתיאור. בכל סתירה בין תוכנם של ההסכמים האמורים להלן לתוכן תמצית זו, יגברו הוראות ההסכמים האמורים.

משקיע המבקש לעיין בהסכם שותפות ה-JV ו/או בהסכם הניהול מוזמן לפנות לחברה ולקבל עותק של ההסכם.

1. הסכם ההשקעה ותקנון החברה

החברה והנכס

החברה היא חברה פרטית שהתאגדה על פי דיני מדינת ישראל ביום 16 ביולי 2020. החברה התאגדה במטרה להשקיע בנכס נדל"ן מסחרי המתואר בתוספת 1 לנספח זה (להלן: "הנכס") באמצעות רכישת זכויות שותפות מוגבלת בשותפות ה-JV, אשר בתורה מחזיקה בעקיפין (באמצעות שותפות הנכס הגרמנית) (כהגדרתה להלן) בנכס כמפורט להלן במסמך זה.

הון המניות

הון המניות הרשום של החברה הינו חמישים אלף שקלים חדשים (50,010 ש"ח), המחולק למאה (100) מניות ניהול בנות 0.10 ₪ ערך נקוב כל אחת (להלן: "מניות ניהול"), וחמש מאות אלף (500,000) מניות הון (או כל שם אחר המקובל על רשם החברות) בנות 0.10 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "מניות ההון").

מניות הניהול תקנינה למחזיקים בהן זכות (א) לקבל הודעה מוקדמת, להיות נוכח, להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברה, (ב) למנות דירקטורים, (ג) להשתתף בחלוקת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וכן (ד) להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

מניות ההון תקנינה למחזיקים בהן זכויות כלכליות בלבד, כלומר זכות לקבל יתרת רווחים לחלוקה כדיבידנד או יתרת הנכסים העודפים במסגרת פירוק החברה. אולם הן לא תקנינה זכות למינוי דירקטורים או זכויות להצביע באסיפות הכלליות של החברה.

ניהול.

החברה תנוהל על-ידי דירקטוריון החברה וחברת הניהול, **אי.בי.אי. שותפויות נדל"ן בע"מ** ("חברת הניהול"), חברה פרטית שהיא צד הקשור לאי.בי.אי. בית השקעות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב, זאת בהתאם להוראות הסכם ניהול שיחתם בין הצדדים.

סכום ההשקעה; רכיב ההון; רכיב ההלוואה.

יעד הגיוס של החברה הינו 5,000,000 אירו. לפירוט אופן הגיוס וההשקעה על ידי החברה, ראו סעיף 1.4 להסכם ההשקעה ותיאור הוראות הסכם שותפות ה-JV להלן.

השקעתו של כל משקיע בחברה ("סכום ההשקעה") תבוצע בדרך של השקעה הונית בשיעור של 5% מסכום ההשקעה ("רכיב ההון"), שתיעשה כנגד הקצאת מניות הון אחת בגין השקעה של כל 100 יורו מרכיב ההון ובדרך של העמדת הלוואה ("ההלוואה") בשיעור של 95% מסכום ההשקעה בתנאים המפורטים בנספח תנאי ההלוואה של הסכם ההשקעה (להלן: "רכיב ההלוואה").

מימון נוסף.

ככל שיידרש לחברה מימון נוסף לאחר השלמת הגיוס מהמשקיעים וביצוע ההשקעה המלאה בשותפות ה-JV, זאת לשם מימון הוצאות החברה בהתאם למטרותיה, לרבות מימון נוסף שיידרש לחברה, הרי שהחברה תהיה רשאית להשתמש (לפי סדר עדיפות): (א) בכספים שהצטברו בחברה כעודפים ו/או כסכומים הראויים לחלוקה; (ב) בהלוואות נוספות (שאינן ניתנות להמרה להון) אותן תהיה רשאית לקבל ממוסד בנקאי, גוף מוסדי אחר, בעלי מניות הניהול, או צד קשור לבעלי מניות הניהול, תוך שימוש בנכסי החברה כבטוחה; (ג) לבקש מכל אחד מבעלי מניות ההון להגדיל את השקעתו בהון החברה (מעבר לסכומי ההשקעה שלו); ו-(ד) בהלוואה/ גיוס הון מצדדים שלישיים בתנאים אשר יקבעו על ידי הדירקטוריון שלה לפי שיקול דעתו הבלעדי.

במקרה בו החברה תפנה לקבלת מימון נוסף על ידי בעלי מניות ההון שלה כאמור בס"ק (ג) לעיל, אזי הפניה אליהם תהיה אחידה וכל בעל מניות הון יתבקש לתרום את סכום כסף נוסף להון החברה או כנגד אמצעי מימון אחרים אותם תציע החברה וזאת לפי חלקו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה (pro-rata), כאשר במקרה שאחד מבעלי מניות ההון לא העמיד את חלקו במימון הנוסף כאמור, אזי בעלי מניות ההון האחרים יהיו רשאים להעמיד את מלוא המימון הנדרש (באופן יחסי ביניהם) בתנאים אשר יקבעו על ידי הדירקטוריון.

דמי ניהול ועמלת ייזום.

החברה תשלם לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים בשיעור של 1% (אחוז אחד) מסך הסכומים שהועברו על-ידי החברה מכוח התחייבות ההון שלה בשותפות ה-JV (בתוספת מע"מ) וכן דמי ייזום בסכום של 90,000 אירו (כולל מע"מ).

חלוקות.

החברה לא תבצע חלוקת רווחים עד אשר תפרע באופן מלא את כל הלוואות בעלי מניות ההון במלואן (קרן וריבית). החברה, באמצעות

דירקטוריון החברה, תחלק את רווחיה בהתאם למבחני החלוקה בחוק החברות ובכפוף לכל דין בהתאם להוראות מפל החלוקה הבא (קרי חלוקה לפי סדר עדיפות בין השלבים הבאים, כאשר רק לאחר ביצוע חלוקת רווחים מצטברת לפי כל שלב תחל החלוקה לפי השלב הבא וכאשר החלוקה בין כל בעלי מניות מסוג מסוים נעשית פרו-רטה ביניהם):

(א) ראשית, לבעלי מניות ההון, עד אשר בעלי מניות ההון יקבלו חלוקות בסכום מצטבר השווה ל-100 אירו כשהוא מוכפל במספר מניות ההון שבבעלותם.

(ב) שנית, לבעלי מניות ההון, עד אשר בעלי מניות ההון יקבלו סכום השווה לשישה אחוזים (6%) לשנה על יתרת סכום ההשקעה של בעלי מניות ההון, כפי שהיתה מעת לעת, בניכוי סכום השווה לסכום ששולם להם כריבית בגין הלוואות בעלי מניות ההון שהעמידו.

(ג) שלישית, לבעלי מניות הניהול, עד אשר סך הסכומים שחולקו לבעלי מניות הניהול לפי סעיף זה יהיו שווים לשיעור של לחמישה עשר אחוזים (15%) מסך הסכומים שחולקו (במצטבר) לפי הוראות ס"ק (ב) לעיל וס"ק (ג) זה.

(ד) לאחר מכן, שמונים וחמישה אחוזים (85%) לבעלי מניות ההון וחמישה עשר אחוזים (15%) לבעלי מניות הניהול.

הוצאות.

החברה תישא בכל הוצאות הקמתה ופעילותה כמפורט בהסכם ההשקעה ובתקנון.

העברת זכויות.

כל עוד לא הוצעו מניות של החברה לציבור, כל העברת מניות בחברה תהיה טעונה אישור הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו הבלעדי ותיעשה על פי הוראות התקנון.

שיפוי.

החברה התחייבה לשפות מתוך נכסיה את נושאי המשרה בה, לרבות חברת הניהול בהתאם להוראות התקנון ובכפוף לכל דין.

מיסוי.

על כל משקיע להיוועץ עם יועץ מס מטעמו בטרם ביצוע ההשקעה שכן תוצאות המס של ההשקעה, ההחזקה, ומכירת המניות בחברה עשויות להיות מושפעות מנתוניו האישיים של המשקיע ועל כן אין חברה או לחברת הניהול כל וודאות בדבר תוצאות כאמור.

יישוב סכסוכים.

הסמכות הבלעדית להכריע בכל סכסוך בין הצדדים להסכם זה תהיה לבית המשפט המוסמך במחוז תל אביב בישראל.

2. הסכם הניהול

תקופת ההסכם

ממועד חתימת ההסכם ועד למועד פירוק החברה. על אף האמור, כל צד יהא רשאי להביא את הסכם הניהול לסיומו בהודעה מוקדמת, בכתב, של 3 חודשים מראש לצד השני.

תמורה

- דמי ניהול – בשיעור שנתי של 1% (אחוז אחד), מחושב מסך הסכומים שהושקעו על ידי החברה בשותפות ה-JV הן כתרומת הון והן כהלוואה (לרבות כל מימון נוסף, ככל שיידרש) (בתוספת מע"מ).
- עמלת ייזום – תשעים אלף (90,000) דולר ארה"ב (כולל מע"מ) בגין פעולות ייזום, גיוס הכספים, מציאת אפיקי השקעה וניהולה בהתאם להסכם הניהול.
- השתתפות ברווחי החברה – כבעלת מניות ניהול כמפורט בתקנון.

כיסוי הוצאות

החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות במתן השירותים כמפורט בהסכם ההשקעה, למעט שכר עובדי חברת הניהול.

שיפוי

הוראת שיפוי סטנדרטית לפיה החברה מתחייבת לפצות ולשפות את חברת הניהול, בעלי המניות שלה, הדירקטורים שלה, עובדיה ויועציה בגין כל ההוצאות, ההפסדים, הנזקים הישירים, העמלות, האגרות, והוצאות נלוות אחרות יוטלו עליה בקשר עם כל הטענות, התביעות והדרישות, מכל מין וסוג שהוא, ככל שיוגשו ו/או יופנו כנגדה, בקשר לכל מעשה או מחדל הקשור עם תפקידה על פי הסכם ניהול (בכפוף לחריגים המקובלים).

3. הסכם שותפות ה-JV

שותפות ה-JV

שותפות ה-JV היא שותפות מוגבלת שהתאגדה על פי דיני מדינת ישראל ביום 23 ביוני 2020. שותפות ה-JV התאגדה במטרה להשקיע בנכס בעקיפין באמצעות Reality Germany Fund 2 GmbH & Co. KG ("שותפות הנכס"), שותפות מוגבלת אשר הוקמה על-פי חוקי מדינת גרמניה על-ידי גופים הקשורים לה ביום 20 באפריל 2020 במטרה לשמש כתאגיד שכל מטרתו היא להחזיק בנכס (SPV).

עד להתקשרות בהסכם שותפות ה-JV המתואר כאן, פועלת שותפות ה-JV על פי הסכם שותפות ("הסכם שותפות ה-JV המקורי") בין השותף הכללי שלה, ריאליטי גרמניה שותף כללי 2 בע"מ ("השותף הכללי של ה-JV") והשותף המוגבל הראשון שלה.

במועד ההתקשרות בהסכם שותפות ה-JV, יוחלף הסכם שותפות ה-JV המקורי בהסכם שותפות ה-JV המתואר כאן, אשר יחתם על ידי השותף הכללי של שותפות ה-JV והחברה כשותף מוגבל יחיד נכון לעכשיו (יחד עם שותפים מוגבלים נוספים של ה-JV (ככל שיהיו) (להלן: "השותפים המוגבלים של ה-JV"). לפיכך, תיאור זה מתמקד בהסכם שותפות ה-JV שאמור להיחתם עם השלמה העסקה.

התחייבות
ההשקעה
ותרומות
ההשקעה

החברה התחייבה להשקיע בשותפות ה-JV סכום כולל של 5,000,000 אירו. בדומה להשקעת בעלי המניות בחברה, התחייבות ההשקעה של החברה כשותף מוגבל של ה-JV תהיה מורכבת מרכיב הון (השווה ל-5% מגובה סכום כל תרומה) ורכיב הלוואה (השווה ל-95% מגובה סכום כל תרומה) ("ההלוואה ל-JV") נושאת ריבית של 6% שנתי על הקרן שלא מוחזרת אשר תועמד לשותפות הנכס (יחד, "המימון").

התחייבות ההשקעה של החברה תחולק לארבע משיכות כמפורט להלן:

א. משיכה ראשונה (Initial Drawdown) בסך של 1,000,000 אירו במועד החתימה אשר תהיה מורכבת מהסכומים הבאים:

1. 500,000 אירו על חשבון החלק הראשון של המקדמה בגין רכישת הנכס;

2. 400,000 אירו על חשבון עמלת המתווך בעסקת רכישת הנכס;

3. 100,000 אירו על חשבון שכר טרחת נוטריון גרמני בקשר עם רכישת הנכס;

ב. משיכה שנייה (Second Drawdown) בסך של 300,000 אירו תוך 14 ימים ממועד החתימה על חשבון החלק השני של המקדמה בגין רכישת הנכס.

ג. משיכה שלישית (Third Drawdown) בסך של 500,000 אירו תוך 10 ימי עסקים מהמועד שיידרש על-ידי רשויות המס בגרמניה לשם תשלום מיסי הרכישה.

ד. משיכה רביעית (Fourth Drawdown) בגובה יתרת התחייבות ההשקעה במועד שהשותף הכללי של ה-JV יקרא למשיכה הרביעית ולפני סגירת עסקת רכישת הנכס, אך לא יאוחר מיום 28 בספטמבר 2020.

מקור הסכום עבור המשיכה הראשונה, השניה והשלישית יהיה: (א) חברת הניהול או גופים קשורים (לרבות אי.בי.אי. בית השקעות בע"מ) (יחד "IBI") או (ב) מהמשקיעים.

במקרה שבו החברה תודיע לשותף הכללי של ה-JV כי היא אינה עומדת להעביר את סכומי המשיכה השנייה, השלישית או הרביעית ("אירוע הביטול"), אזי השותף הכללי של ה-JV יהיה רשאי:

א. לבטל את הסכם רכישת הנכס ויהיה חייב להשיב או לחלק לחברה את הכספים שצפויים להיות מושבים לשותפות ה-JV ו/או לשותפות הנכס לאחר הביטול כאמור (קרי, סכומים ששולמו על חשבון מיסי הרכישה) בניכוי הוצאות ההקמה של שותפות ה-JV, הוצאות תפעול של שותפות ה-JV והוצאות אחרות של שותפות הנכס כתוצאה מאירוע הביטול. לאחר השבה וחלוקה כאמור, זכויותיה של החברה בשותפות ה-JV יבוטלו אוטומטית.

ב. למצוא מימון חיצוני מכל מקור שהוא ובכל דרך שהיא לרכישת הנכס ולבטל את זכויותיה של החברה בשותפות ה-JV. במקרה כזה, החברה והשותף הכללי ינהלו משא ומתן בתום לב באשר לגובה החזר המימון שהחברה העמידה לשותפות ה-JV בניכוי (מהסכומים שהושקעו על-ידי החברה ערב אירוע הביטול בלבד ולא מכל מקור אחר) הוצאות והפסדים עסקיים של שותפות ה-JV וגופים קשורים לה, לרבות בשל עליה בעלויות המימון הבנקאי לעסקה, הפחתה בחלק השותף הכללי של ה-JV ברווחים ודמי הניהול להם יהיה זכאי.

לפירוט ההסדרים עם IBI והמשקיעים בנוגע לשימוש בכספים שגויסו מהם לצורך עמידה במשיכה הראשונה, השניה והשלישית, ראו סעיף 1.4 להסכם ההשקעה. מובהר כי ההסדרים כאמור אינם מושפעים מהשבת הכספים כאמור על ידי שותפות ה-JV ו/או שותפות הנכס בהתאם להוראות המפורטות לעיל.

ניהול שותפות ה-JV

שותפות ה-JV תנוהל על ידי השותף הכללי של ה-JV, הנמצא בבעלות המייסדים של קרן ריאליטי ("ריאליטי") ופלד ברקאי ואריאל הפנר ("אנשי המפתח").

כל פעילות ההשקעה של שותפות ה-JV מחייבת אישור של ועדת השקעות של שותפות ה-JV ("ועדת ההשקעות") בה חברים שני אנשי המפתח וחבר אחד או שניים שימונו על ידי ריאליטי. ועדת ההשקעות תקבל את החלטותיה ברוב בכפוף לכך שכל החלטה תחייב הסכמה של לפחות חבר אחד שמונה על ידי ריאליטי.

על מנת לשמר את מבנה הניהול של השותף הכללי של ה-JV הוגדרו בהסכם שותפות ה-JV כללי סף למעורבות והתנהלות ריאליטי ואנשי המפתח ומנגנונים לטיפול באי עמידה בכללי הסף האמורים.

כ-"אירוע אנשי מפתח" הוגדר מצב בו : (א) שני אנשי המפתח יחדלו מלהשקיע את הזמן הנדרש באופן סביר על מנת לנהל את שותפות ה-JV למשך תקופה של 30 יום או (ב) חדלים להיות חברי ועדת ההשקעות. במקרה כאמור ריאליטי תהיה אחראית למנות אנשי מפתח חלופיים עם ניסיון ניהולי מתאים.

כ-"אירוע ריאליטי" הוגדר מצב בו : (א) ריאליטי לא מחזיקה יותר ב-25% מההון של השותף הכללי של ה-JV ; (ב) ריאליטי לא תמנה לפחות חבר אחד של ועדת השקעות, כאשר בקרות שני המקרים רוב של השותפים המוגבלים לא אישר בתוך 180 מבנה ניהולי חלופי ; או (ג) אחד ממייסדי ריאליטי יספיק (ביחד או לחוד) להחזיק בשליטה בריאליטי.

כ-"אירוע סיבה" הוגדר כמצב בו ריאליטי או צדדים קשורים לה ו/או אנשי המפתח יבצעו אירועי מעילה או תרמית בקשר עם השותפות או הפרה מהותית של ההסכם שגרמה לפגיעה מהותית בשותפות ה-JV או בשותפות הנכס.

במקרה של אירוע ריאליטי או אירוע סיבה רוב של השותפים המוגבלים יהיה רשאי להחליף את השותף הכללי של ה-JV ולשנות את הרכב ועדת ההשקעות. כמו כן במקרה של אירוע ריאליטי השותף הכללי של ה-JV יאבד חלק מזכויותיו להשתתפות ברווחי השותפות, זאת בתלות במועד קרות האירוע.

סמכויות הניהול של השותף הכללי של ה-JV כפופות לזכויות וטו שהוענקו לרוב השותפים המוגבלים בעניינים מהותיים, הכוללים בין היתר את : (א) מכירת הנכס אלא אם מחיר המכירה אינו נמוך מ-90% מהערכת השווי של הנכס, זאת במקרה שמכירת הנכס תקרה לאחר השנה השישית ; (ב) התנגדות לזהות גורם מממן (המעמיד את המימון המרכזי לרכישת הנכס או מימון נוסף) שאינו גוף מוסדי או בנקאי ; (ג) כל עוד גוף קשור לאי.בי.אי. בית השקעות בע"מ מחזיק ברוב הזכויות של השותפים המוגבלים של ה-JV, תהיה לו זכות סירוב ראשון על העמדת מימון לשותפות ה-JV בתנאים שהציע גורם מממן צד שלישי ; (ד) הסמכות לפתוח או להתפשר בהליכים משפטיים או שסכום הוצאותיהם הצפוי עולה על 250,000 אירו ; (ה) שינוי הנכס בו תשקיע השותפות או ביצוע שינויים תכנוניים בנכס ; (ו) ביצוע השקעות זמניות לתקופה העולה על 6 חודשים ; (ז) הארכת חיי שותפות ה-JV לשנה התשיעית ; (ח) להסכים לפירוק שותפות ה-JV ; (ט) להסכים להגשת בקשה לחדלות פירעון, הליכי פשיטת רגל ומינוי מפרק או מנהל מיוחד ; (י) אישור התקשרות של שותפות ה-JV עם צדדים קשורים לה או השקעה בהם ; (יא) להסכים לרכישת סופרמרקט ברדיוס 500 מהנכס על-ידי שותף הכללי של ה-JV, המנהל שלה או אנשי המפתח בה ; (וכן (יב) להסכים לשינוי מבנה ההחזקות של העסקה המצורף כנספח להסכם שותפות ה-JV.

זכויות וטו לשותפים המוגבלים

ככל שיידרש לשותפות ה-JV מימון נוסף מעבר לסכום המימון הכולל וההלוואה הבנקאית, הרי ששותפות ה-JV תהיה רשאית להשתמש (לפי

מימון נוסף

סדר עדיפות): (א) בכספים מתוך תזרים המזומנים שיתקבל מהנכס; (ב) בהלוואות נוספות אותן תהיה רשאית לקבל מבנק, גוף מוסדי אחר או מלווה בעל מוניטין שאינו גוף קשור לשותף הכללי של ה-JV (במקרה האחרון לרוב השותפים המוגבלים של ה-JV תהיה זכות לסרב לזהות המלווה) בתנאי שוק תוך שימוש בנכס כבטוחה, אולם לאי.בי.אי. בית השקעות תהיה זכות סירוב ראשון על העמדת הלוואה כאמור בתנאים שהציע מלווה צד שלישי; (ג) במימון אותו תקבל מהשותפים המוגבלים של ה-JV בצורת הלוואה או הון בתנאים זהים לאלה של התחייבות ההשקעה המקורית שלהם, ו-(ד) בחוב או בהון בתנאים אשר יקבעו על ידי השותף הכללי של ה-JV שלה לפי שיקול דעתו הבלעדי.

במקרה בו שותפות ה-JV תפנה לקבלת מימון נוסף לשותפים המוגבלים של ה-JV (על-פי חלופה (ג) לעיל), אזי הפניה אליהם תהיה אחידה וכל שותף מוגבל של ה-JV יתבקש לתרום את סכום המימון הנוסף לשותפות ה-JV לפי חלקו היחסי בשותפות, כאשר במקרה שאחד השותפים המוגבלים של ה-JV לא העמיד את ההון הדרוש, השותפים המוגבלים של ה-JV שכן העמיד מימון נוסף יהיו רשאים להעמיד את החלק החסר מהמימון הנוסף הנדרש.

שותפות הנכס תשלם לשותף הכללי של ה-JV דמי ניהול (Management Fee) שנתיים בשיעור של 0.7% מעלות הנכס, כאשר דמי ניהול לתקופה של 5 השנים הראשונות ישולמו מראש במועד המשיכה השנייה.

עמלות

חלוקת תזרים המזומנים הפנוי של שותפות ה-JV (הכנסות מכל מקור, לרבות מממוש הנכס, פחות התחייבויות ורזרבות לעתיד לאחר החזר מלא של רכיב ההלוואה לשותפים המוגבלים של ה-JV (קרן וריבית) בין על ידי שותפות ה-JV ובין על ידי שותפות הנכס, תלוי באופן העמדת ההלוואה על ידי השותפים המוגבלים של ה-JV) ("תזרים המזומנים הפנוי") יחולק לפי שלבי החלוקה הבאים (לפי סדר עדיפות):

חלוקות

(א) ראשית, לשותפים המוגבלים של ה-JV עד לקבלת החזר בסכום השווה למלוא רכיב ההון שהשותפים המוגבלים העמידו לשותפות ה-JV.

(ב) שנית, לשותפים המוגבלים של ה-JV עד שהחלוקה לפי סעיף זה ובצירוף סכום תשלומי הריבית שקיבלו השותפים המוגבלים של ה-JV בגין ההלוואה ל-JV ("תשלומי הריבית") יהיו שווים להחזר מועדף (Preferred Return) שיחושב כמעין ריבית פשוטה (לא מצטברת) שנתית בשיעור של 6% על סכום המימון שהעמידו לשותפות ה-JV.

(ג) שלישית, לשותף הכללי של ה-JV עד אשר יקבל סכום השווה ל-20% מסך הכספים שחולקו לשותפים המוגבלים לפי סעיף חלוקה (ב) לעיל, ולשותף הכללי לפי סעיף חלוקה (ג) זה, בצירוף תשלומי הריבית. מטרת החלוקה לפי שלב זה היא catch up לשותף הכללי.

(ד) רביעית, 80% לשותפים המוגבלים של ה-JV ו-20% לשותף הכללי של ה-JV; וכן

(ה) לאחר מכן, החל מהשלב שהחלוקות לעיל לשותפים המוגבלים של ה-JV בצירוף תשלומי הקרן והריבית של הלוואת ה-JV הגיעו לכדי החזר הפרימיום (כהגדרתו להלן), 70% לשותפים המוגבלים של ה-JV ו-30% לשותף הכללי של ה-JV. "החזר הפרימיום" משמעו החזרים בגובה של 10% IRR לשותפים המוגבלים של ה-JV על גובה המימון שלהם לשותפות ה-JV שטרם הוחזר.

סמכות שיפוט

סכמות השיפוט הבלעדית ביחס לכל סכסוך שמקורו בהסכם שותפות ה-JV או נושא הכלול או קשור בו תהיה של בית המשפט המוסמך בתל אביב, ישראל.

הוצאות

שותפות ה-JV תישא בכל הוצאות פעילותה.

העברת זכויות

העברת זכויות השותף הכללי של ה-JV כפופה לאישור רוב השותפים המוגבלים של ה-JV (למעט העברה לגוף קשור שייטול את כל סמכויותיו וחובותיו). העברת זכויות של השותפים המוגבלים של ה-JV תחייב הסכמה של השותף הכללי של ה-JV.

שיפוי

שותפות ה-JV פטרה מאחריות והתחייבה לשפות מתוך נכסיה את השותף הכללי של ה-JV, אנשי המפתח בה, חברת ועדת ההשקעות, המנהל, השותף הכללי בשותפות הנכס וצדדים הקשורים אליהם בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרם להם בקשר עם שותפות ה-JV או שותפות הכנס, אלא אם נזק כאמור יגרם להם כתוצאה פעולת מרמה, רשלנות חמורה (gross negligence) או הפרה רצונית (על-פי קביעה סופית של בית משפט מוסמך) שתבוצע על ידם.

דיווחים

השותף הכללי ידאג להמציא לשותפים בשותפות ה-JV, בין היתר, עד לא יאוחר מ-90 יום מסוף שנה פיסקאלית את הדו"חות השנתיים המבוקרים של שותפות ה-JV בהתאם לתקינת IFRS.

תוספת 1 – תיאור הנכס

The Property is registered on page 12274N of the land register of Hellersdorf (Berlin) at the local court of Lichtenberg (Berlin) as follows:

Seq. no. of the property	Map	Plot	Location and land type	Size
1	3	790	Building and open space Leisniger Straße 16, 22 Riesaer Straße 102, 102A, 102B, 102C	6,030 sqm

Total area: **6,030 sqm**

The Asset is currently used as a shopping center and a supermarket by the tenant EDEKA.