

## הסכם שותפות מוגבלת

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 6 בחודש אוקטובר, 2019

### בין

אי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ  
חברה מספר 515980530  
מרחוב אחד העם 9, מגדל שלום, מיקוד 6525101, תל אביב  
כשותף הכללי

### מצד אחד

### לבין

הצדדים המפורטים בנספח א' להסכם זה  
כפי שיהיו מעת לעת  
כולם כשותפים מוגבלים, לחוד וללא אחריות  
וערבות הדדית ביניהם

### מצד שני

זכויות השותפות המוגבלת ("הזכויות") של אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת ("השותפות") לא נרשמו ולא יירשמו למסחר לפי חוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, או לפי חוק ניירות ערך של כל מדינה אחרת. הזכויות מוצעות לרכישה לצורך השקעה בלבד ואין להציען למכירה, שעבוד או העברה, אלא בכפוף להסכם השותפות, הסכם ההצטרפות והחוק. לפיכך, רוכשי הזכויות צריכים לשאת בסיכון של החזקת הזכויות לתקופת זמן בלתי מוגבלת.

שותף מוגבל איננו רשאי למכור, להעביר או לשעבד בכל דרך את זכויותיו בשותפות ללא הסכמת השותף הכללי, בכפוף להוראות הסכם השותפות.

|               |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>הואיל</b>  | והצדדים מעוניינים בהקמתה ובייסודה של שותפות מוגבלת על פי דיני מדינת ישראל אשר תבצע השקעות כשותף מוגבל בקרן JV (כהגדרת מונח זה להלן) כמפורט בהסכם זה להלן ;                                                                                            |
| <b>והואיל</b> | וברצון השותפים המוגבלים להשקיע בהון השותפות ולהצטרף כשותפים מוגבלים לשותפות על פי תנאי הסכם זה ;                                                                                                                                                      |
| <b>והואיל</b> | והשותף הכללי והשותפים המוגבלים מבקשים להסדיר את התנאים וההוראות המתייחסים לשותפות, ובכלל זה אופן ניהולה וכל עניין אחר המתייחס אל השותפות, וכן את זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים בינם לבין עצמם בקשר עם השותפות וכלפיה, הכול בהתאם לקבוע בהסכם זה להלן. |

### **לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:**

#### **1. מבוא**

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
- 1.2. כותרות סעיפי הסכם זה הינן לצורכי נוחות בלבד ואין לעשות בהן שימוש לצרכי פרשנותו.
- 1.3. בהסכם זה: "לרבות" – לרבות אך מבלי לגרוע; "רשאי" – להבדיל מחייב.
- 1.4. כל תאריך הקבוע בהסכם זה, ואשר חל ביום שאינו יום עסקים, יחול או יפקע, וכל תקופת זמן הקבועה בהסכם זה והפוקעת ביום שאינו יום עסקים, תחול או תפקע, לפי העניין, ביום הבא אשר הינו יום עסקים.
- 1.5. כל שיהוי, שינוי, הנחה, הימנעות מפעולה ו/או ויתור על זכויות מי מהצדדים להסכם זה יהיו חסרי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצד נגדו נטען השיהוי, השינוי ו/או הויתור.
- 1.6. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראה מהוראות הסכם זה והוראות לא קוגנטיות של הפקודה, יגברו הוראות הסכם זה.
- 1.7. בהסכם זה כל האמור בלשון יחיד משמעותו אף ברבים כמשמע וכן להיפך וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך. הוראות סעיף זה לא יחולו אם יש בגוף העניין או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם הוראות הפרשנות דלעיל.
- 1.8. בהסכם זה יהיו למונחים הנקובים להלן המשמעות הנקובה בצידם כדלקמן (אלא כן הקשר הדברים מחייב אחרת):

|                     |                                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "הגופים המשופים"    | - כהגדרתם בסעיף 8.1 ;                                                                                                                                    |
| "דיני הלבנת הון"    | - כהגדרתם בסעיף 16.14 ;                                                                                                                                  |
| "דמי הניהול"        | - כהגדרתם בסעיף 5.4 ;                                                                                                                                    |
| "ההסכם הבין-מדינתי" | - כהגדרתו בסעיף 16.13 ;                                                                                                                                  |
| "הוצאות הקמה"       | - כהגדרתן בסעיף 5.1 ;                                                                                                                                    |
| "החלטה רגילה"       | - החלטה של שותפים מוגבלים (שאינם שותפים מפרים, השותף הכללי או צדדים קשורים לו) המחזיקים ביותר ממחצית מיחסי החלוקה בשותפות ;                              |
| "הסכם ההצטרפות"     | - הסכם עליו יחתום כל שותף מוגבל בעת הצטרפותו לשותפות, בנוסח המצורף <b>כנספח ב'</b> להסכם זה או בנוסח דומה לו באופן מהותי כפי שייקבע על ידי השותף הכללי ; |
| "מסמכי קרן JV"      | - הסכם השותפות של קרן JV (אשר יימסר לשותפים המוגבלים לפי דרישתם), כפי שיתוקן מעת לעת ;                                                                   |
| "העברה"             | - כהגדרתה בסעיף 14.1 ;                                                                                                                                   |

- **"חלוקות מס"** - כהגדרתן בסעיף 5.8.5 ;
- **"חשבון ההון"** - כהגדרתו בסעיף 5.6 ;
- **"יום עסקים"** - כל יום בו מספקים מרבית הבנקים המסחריים בישראל שירותים לקהל, למעט יום שישי וערבי חג שלא ייחשבו כיום עסקים ולמעט כל יום אחר אשר ייקבע על ידי המפקח של הבנקים שאינו יום עסקים בנקאי ;
- **"יחסי החלוקה"** - ביחס למועד מסוים, יחס חלקיהם של כל השותפים בשותפות (או של השותפים הרלבנטיים) אשר יחושב וייקבע, מעת לעת, על ידי השותף הכללי, לגבי כל שותף, על פי סכום ההשקעה של כל שותף יחסית לסכום השקעה הכולל של כלל השותפים בשותפות (או של השותפים הרלבנטיים) נכון לאותו מועד ;
- **"מועד ההעברה"** - כהגדרתו בסעיף 4.2 ;
- **"מנהל הפירוק"** - כהגדרתו בסעיף 13.3.1 ;
- **"המרשם"** - כהגדרתו בסעיף 2.3 ;
- **"הנעבר"** - כהגדרתו בסעיף 14.1.1 ;
- **"הנכס הנרכש"** - נכס Multifamily למגורים, הידוע בשם Emery Bay, המורכב מ- 360 יחידות דיור והממוקם ב- 901 Lakeside Circle, Lewisville, TX 75057 ;
- **"הסכום בפיגור"** - כהגדרתו בסעיף 4.8.2 ;
- **"סכום ההשקעה"** - לגבי כל שותף מוגבל במועד מסוים, סך כל השקעתו בפועל של אותו שותף מוגבל בהון השותפות בהתאם להוראות הסכם זה, עד אותו מועד ;
- **"סכום ההשקעה הכולל"** - ביחס למועד מסוים, סך כל סכומי ההשקעה של כל השותפים, עד אותו מועד ;
- **"סכום התחייבות ההשקעה"** - ביחס לכל שותף, סכום התחייבות ההשקעה הנקוב לצד שמו בהסכם ההצטרפות שלו כפי שאושר על ידי השותף הכללי ;
- **"סכום התחייבות ההשקעה הכולל"** - סך כל סכומי התחייבויות ההשקעה של כל השותפים או אם צוין אחרת – של השותפים הרלבנטיים ;
- **"סכום התחייבות ההשקעה שטרם נקרא"** - לגבי כל שותף במועד מסוים – סך סכום התחייבות ההשקעה של אותו שותף במועד החישוב, בתוספת: (א) סך החלוקות שבוצעו לשותף ; (ב) סכומי התחייבות ההשקעה של השותף אשר נקראו על ידי השותף הכללי לצורך ביצוע ההשקעה של השותפות אשר לא יצאו לפועל ואשר הושבו לשותף בהתאם להוראות הסכם זה להלן ; בהפחתת ; (ג) סכום ההשקעה של אותו שותף ;
- **"הסכום לחלוקה"** - כהגדרתו בסעיף 5.8.1 ;
- **"הפקודה"** - פקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975, כפי שתהא מעת לעת, או כל דין אחר אשר יבוא תחתיה ;
- **"צד קשור" או "גורם קשור" או "גוף קשור"** - ביחס לתאגיד או יחיד כלשהו - כל תאגיד או יחיד הנמצא בשליטתו, השולט בו או הנמצא עימו תחת שליטה משותפת, במישרין או בעקיפין ; לגבי יחידים - גם קרוביהם (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999), ולגבי השותף הכללי, לרבות

כל איש מפתח, אך למעט נכס פורטפוליו של השותפות שלא ייחשב צד קשור רק כתוצאה מההשקעה בו על ידי השותפות;

- **"קרן JV"** The View JV LP, שותפות מוגבלת שהתאגדה בדלאוור, ארה"ב ו/או כל כלי השקעה חלופי, כהגדרתו בהסכם השותפות של קרן JV ו/או שותפות מוגבלת, שהתאגדה בדלאוור, ארה"ב הנמצאת בשליטת קרן JV ומחזיקה בנכס הנרכש, לפי העניין;
- **"רואה החשבון"** משרד ראיית חשבון בישראל כפי שיהיה מעת לעת, אשר ישכור השותף הכללי עבור השותפות, לפי שיקול דעתו הבלעדי;
- **"השותף הכללי"** אי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ ו/או כל שותף כללי נוסף שיבוא במקומו בהתאם להוראות הסכם זה;
- **"השותפות" או "השותפות המוגבלת"** השותפות המוגבלת הנוצרת על פי הסכם זה;
- **"השותפים"** השותף הכללי והשותפים המוגבלים;
- **"השותפים המוגבלים"** כל אחד מהשותפים המוגבלים ששמו מפורט **בנספח א'** להסכם זה, כפי שיעודכן מעת לעת בהתאם להוראות הסכם זה.
- **"שותף מוותר"** כהגדרתו בסעיף 4.8.2;
- **"שליטה"** כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968;
- **"תום תקופת השותפות"** כהגדרתה בסעיף 3.5;
- **"FATCA"** סעיפים 1471 עד 1474 של ה-U.S. Internal Revenue Code of 1986 (או כל תיקון או סעיף חלופי בעל משמעות דומה), וכל החקיקה והרגולציה הנוכחית והעתידית מכוח סעיפים אלה או פרשנות רשמית שלהם, וחוקים ורגולציה דומים של מדינות אחרות (ככל שחלות בנסיבות העניין).

## 2. השותפות והשותפים בה

- 2.1. הצדדים להסכם זה מסכימים לייסד ולכונן שותפות מוגבלת על פי הפקודה, אשר השותף הכללי יהיה השותף הכללי בה והשותפים המוגבלים יהיו אלה הרשומים **במרשם** (כפי שיתוקן מעת לעת בהתאם להוראות הסכם זה) כשותפים המוגבלים.
- 2.2. הוראות הסכם זה יהיו את תקנות השותפות כמשמעותן בסעיף 61 לפקודה.
- 2.3. שם של השותפים המוגבלים, הכתובת שלהם וסכום התחייבות ההשקעה של כל אחד מהם יהיה כפי שמפורט במרשם של השותפות המנוהל על ידי השותף הכללי ומוחזק במשרדי השותפות ("המרשם"). המרשם ישקף את הסכם זה ואת הסכמי ההצטרפות של השותפים. אדם שפרטיו אינם מופיעים במרשם לא ייחשב שותף בשותפות, אלא אם אישר השותף הכללי את הצטרפותו לשותפות בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.4. סכום התחייבות ההשקעה לשותף מוגבל לא יפחת מ-150,000 דולר ארה"ב, והכל אלא אם כן יקבע השותף הכללי אחרת, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 2.5. הצטרפותו של שותף לשותפות תעשה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 4.2 להלן בלבד.

### שם השותפות, מטרתה, סמכויותיה, מקום ניהול עסקיה, קבלת החלטות ותקופת השותפות

.3

#### שם השותפות 3.1

שם השותפות יהיה: "אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת" ובאנגלית – "I.B.I. Pillar Dallas Texas 3, LIMITED PARTNERSHIP" או שם אחר כפי שייקבע על ידי השותף הכללי על פי שיקול דעתו הבלעדי ובכפוף להוראות הפקודה. השותף הכללי יודיע לכל אחד מהשותפים המוגבלים על שינוי השם. החל ממועד שינוי השם, התייחסות לשם השותפות בהסכם זה תתייחס לשמה החדש של השותפות.

כל הזכויות בשם של השותפות, המוניטין, הידע והקניין הרוחני, מכל מין וסוג שהוא, משמשים וישמשו את השותפות בעסקיה, הינם קניינו הבלעדי של השותף הכללי ו/או צדדים קשורים לו, ולשותפות ולשותפים המוגבלים לא יהיו זכויות בהם.

#### מטרת השותפות 3.2

מטרות השותפות הן (א) לבצע השקעה כשותף מוגבל בקרן JV, אשר עתידה לרכוש ולהחזיק (במישרין או בעקיפין) בזכויות בנכס הנרכש, בהתאם להוראות הסכם השותפות של קרן JV; (ב) לשמש כשותף מוגבל בקרן JV ולקיים את הוראות הסכם השותפות של קרן JV, כפי שיעודכן מעת לעת; (ג) לרכוש, להחזיק, למכור, להמחות, להעביר או לנהל את זכויותיה כשותף מוגבל בקרן JV, וכן לבצע כל פעולה הנדרשת לשם כך; וכן (ד) לעסוק במישרין או בעקיפין בכל פעילות חוקית אחרת שהשותף הכללי סבור כי הינה נחוצה, רצויה, קשורה, נלווית או משלימה להשקעה בקרן JV, לרבות כל פעילות חוקית אחרת בהתאם להוראות הסכם זה לצורך קידום מטרת השותפות כאמור. בכפוף להוראות הסכם זה, לשותפות יהיו כל הסמכויות והכוחות הנדרשים ו/או המועילים לצורך קידום מטרת השותפות.

#### מקום ניהול עסקי השותפות 3.3

מקום ניהול עסקי השותפות יהיה ברחוב אחד העם 9, מגדל שלום, מיקוד 6525101, תל אביב או כל מקום אחר בישראל, כפי שיקבע השותף הכללי מעת לעת. השותף הכללי יודיע לכל אחד מהשותפים המוגבלים בכתב על שינוי מקום עסקי השותפות.

#### קבלת החלטות 3.4

קבלת ההחלטות של השותפות כשותף המוגבל של קרן JV יתקבלו על-ידי השותף הכללי, ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

#### תקופת השותפות 3.5

השותפות תחל לפעול במועד רישומה בהתאם לפקודה, בתקופה משוערת של כ-5 שנים. על אף האמור לעיל, השותפות תפעל עד לתום 60 ימים לאחר קרות המוקדם מבין (א) קבלת השותפות את החלוקה האחרונה המגיעה לה אגב פירוק קרן JV; (ב) המועד בו השותפות אינה מחזיקה עוד בזכויות הקרן JV; (ג) אם תתקבל החלטה על פירוק השותפות על ידי השותף הכללי בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט; או (ד) במידה שתפורק, יפתח לגביה הליך חדלות פרעון, פירוק או כל הליך דומה ביחס לשותף הכללי (כל אחד להלן: "תום תקופת השותפות").

### הון השותפות וההשקעה בו 4

#### התחייבות להשקיע 4.1

כל אחד מהשותפים מתחייב להשקיע בהון השותפות בהתאם להוראות הסכם זה, עד שיתרת סכום התחייבות ההשקעה שלו שטרם נקרא תהיה שווה לאפס. כל סכומי ההשקעה ייעשו בדולר ארה"ב. כל התשלומים להון השותפות כאמור יבוצעו במועדים ובסכומים כמפורט להלן. יובהר, כי השותף הכללי לא יידרש להשקיע סכומים בשותפות.

#### צירוף שותפים מוגבלים לקרן 4.2

משקיע ייחשב שותף מוגבל בשותפות בכפוף להתקיימות התנאים הבאים במלואם (א) המשקיע חתם ומילא לשביעות רצון השותף הכללי את הסכם ההצטרפות וכן מילא אחר כל התנאים הקבועים בו ובהסכם השותפות; (ב) המשקיע העביר לשותפות את סכום התחייבות ההשקעה שציין בהסכם ההצטרפות לשביעות רצון השותף הכללי; וכן (ג) השותף הכללי אישר קבלת וצירוף המשקיע כשותף מוגבל בשותפות במועד כפי שייקבע על ידו וכן אישר את סכום התחייבות ההשקעה של אותו משקיע.

4.3. לאחר שישקיע שותף מוגבל בשותפות, בפועל, את מלוא סכום התחייבות ההשקעה שלו, לא יהיה אותו שותף המוגבל חייב להוסיף ולהשקיע סכומים נוספים בהון השותפות ו/או לשלם סכומים נוספים לשותפות ו/או לשותף הכללי ו/או למי מטעמם, אלא בהתאם להוראות כל דין (לרבות הפקודה) ו/או בהתאם להוראות הסכם זה.

4.4. לשותף הכללי או לכל גוף קשור אליו לא תהיה אחריות ו/או מחוייבות כלפי שותף מוגבל כלשהו ביחס להחזר היתרה העומדת בחשבון ההון של השותף המוגבל, ולשום שותף מוגבל לא תהיה זכות כלשהי לדרוש את החזר השקעתו. שותף מוגבל לא יהיה זכאי לקבל ריבית בגין השקעתו בשותפות.

4.5. סך סכומי התחייבות ההשקעה של השותפים המוגבלים ישמשו לצורך קידום מטרת השותפות כמפורט בסעיף 3.2 לעיל וכן לצורך תשלום הוצאות ההקמה והוצאות השותפות כמפורט בסעיפים 5.1 ו-5.2 להלן (בהתאמה).

#### 4.6. החזר סכומי התחייבות ההשקעה

השותף הכללי ימסור לשותפים המוגבלים הודעה במידה שטרם המועד בו הושלמה השקעת השותפות בקרן JV, התקיים אחד (או יותר) מהאירועים הבאים: (א) השותף הכללי החליט, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, שהשותפות לא תבצע את ההשקעה בקרן JV; (ב) השותף הכללי בקרן JV קיבל החלטה לפיה לא תבצע ההשקעה המיועדת על ידי קרן JV ומסר על כך הודעה לשותף הכללי; או (ג) הצטרפות השותפות כשותף מוגבל בקרן JV נדחתה על ידי השותף הכללי בקרן JV (כל אירוע להלן: "אירוע ביטול השקעה").

בהתקיימות אירוע ביטול השקעה כאמור, לרבות כל אירוע דומה במהותו, השותף הכללי יהא רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, להחזיר לכל אחד מהשותפים המוגבלים את סכום התחייבות ההשקעה שהועבר על ידו עם הצטרפותו כשותף מוגבל לשותפות כאמור בסעיף 4.2 לעיל, בניכוי עלויות בין העברה בין בנקים, וזאת בתוך 30 ימים. מובהר בזאת כי הסכום המוחזר לשותפים המוגבלים כאמור, לא יישא כל ריבית או תשואה (לרבות לענין בחינת השגת רף התשואה), לא ייחסה תחת הגדרת המונח "הסכום לחלוקה" והוראות סעיף 5.8.1 לא יחולו לגביו. עם ביצוע החזר כאמור לעיל, יחדל כל אחד מהשותפים המוגבלים אשר בוצע לו החזר כאמור מלהיות שותף מוגבל בשותפות ויראו בהסכם ההצטרפות שהעביר כמבוטל באופן מיידי.

#### 4.7. מימון נוסף

4.7.1. במידה שייקבע על ידי השותף הכללי על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט כי נדרש מימון נוסף לצורך קידום מטרת השותפות כמפורט בסעיף 3.2 לעיל (לרבות בשל דרישה שהתקבלה מקרן JV בהתאם להוראות הסכם השותפות של קרן JV) ו/או לצורך תשלום הוצאות ההקמה והוצאות השותפות כמפורט בסעיפים 5.1 ו-5.2 להלן (בהתאמה) (להלן: "המימון הנוסף"), אז לצורך כך, השותף הכללי יהא רשאי (א) לעשות שימוש בסכומים שהצטברו בשותפות כעודפים ו/או כסכומים הראויים לחלוקה (במקום לחלקם לשותפים המוגבלים); (ב) ליטול הלוואות (שאינן ניתנות להמרה להון) בשם השותפות ממוסד בנקאי, מוסד פיננסי, מהשותף הכללי, מהשותפים המוגבלים או צד קשור לשותף הכללי או לשותפים המוגבלים, ויהא רשאי לשעבד לשם כך את נכסי השותפות; (ג) לבקש מכל אחד מהשותפים המוגבלים להגדיל את השקעתו בהון השותפות (מעבר לסכומי התחייבות ההשקעה שלהם) כאמור בסעיף 4.8 להלן; וכן (ד) במידה שאין באפשרות מי מהשותפים המוגבלים ו/או השותף הכללי להעמיד את חלקו במימון הנוסף כאמור בסעיף 4.8 להלן, לפנות לצדדים שלישיים בבקשה לקבלת הלוואה ו/או גיוס הון לשותפות כנגד חוסרים כאמור בתנאים כפי שייקבעו על ידי השותף הכללי בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.

4.7.2. אין באמור בסעיף 4.7.1 לעיל כדי למנוע ו/או להגביל את השותף הכללי ו/או השותפות ליטול הלוואות גישור ו/או אשראי לטווח קצר (למשך תקופה שלא תעלה על 120 ימים לצורך עמידה בהתחייבויות השותפות, תשלום הוצאות ההקמה, תשלום הוצאות השותפות ו/או כל מטרה אחרת לפי שיקול דעתו של השותף הכללי).

#### 4.8. הגדלת השקעה בהון השותפות

4.8.1. בהתאם להוראות סעיף 4.7.1 לעיל, במידה שנדרש המימון הנוסף, השותף הכללי יהא רשאי לשלוח לשותפים המוגבלים הודעה בכתב לצורך הגדלת השקעתם בהון השותפות כאמור (מעבר לסכומי התחייבות ההשקעה שלהם) (להלן: "הודעת קריאה לכסף"). הודעת קריאה לכסף תפרט את סך המימון הנוסף הנדרש, המטרה שבגינה נדרש המימון הנוסף, הסכומים שעל כל שותף מוגבל להעביר וכן המועד בו על כל שותף מוגבל להעביר

את חלקו במימון הנוסף (אשר יחול לא יאוחר מ-10 ימים מהמועד בו נשלחה הודעת קריאה לכסף כאמור) (להלן: "**מועד ההעברה**").

4.8.2. שותף מוגבל מסוים רשאי לבחור שלא להעביר את חלקו במימון הנוסף כאמור לעיל עד למועד ההעברה או אם מסר על כך הודעה לשותף הכללי קודם למועד ההעברה (להלן: "**שותף מוותר**"). השותף הכללי ימסור לשותפים המוגבלים שאינם שותף מוותר, הודעה מיידית בדבר הסכום שהשותפות או השותף הכללי דרשו את העברתו כאמור בסעיף 4.8.1 לעיל, אשר לא הועבר במועד ההעברה ("**הסכום החסר**"). השותפים המוגבלים, שאינם שותף מוותר כאמור, יהיו רשאים למסור לשותף הכללי תוך 10 ימים הודעה בלתי חוזרת בכתב בדבר רצונם להגדיל את חלקם היחסי במימון הנוסף והשותף הכללי יחלק את הסכום החסר בין שותפים מוגבלים, שאינם שותף מוותר כאמור, על ידי מסירת הודעת תשלום לביצוע תוך 3 ימים ממועד בו נמסרה כאמור. יחס החלוקה יעודכן ביחס ישר לסכומים שהעבירו לשותפות שותפים מוגבלים שאינם שותף מוותר (וכן ביחס לחלקו של שותף מוותר כאמור אשר ידולל).

4.8.3. סכום התחייבות ההשקעה של שותף מוגבל שאינו שותף מוותר יעודכן בהתאם להגדלת חלקם היחסי במימון הנוסף כאמור בסעיף 4.8.2 לעיל.

4.8.4. במידה שלא גויס המימון הנוסף במלואו בהתאם לאמור לעיל, יהא רשאי השותף הכללי לשוב ולנקוט בכל אחת מהפעולות המנויות בסעיף 4.7.1 לעיל.

## 5. הוצאות, חשבון ההון, וחלוקה לשותפים

### 5.1. הוצאות הקמה

השותפות תישא בכל הוצאות ההקמה. השותפות תשלם את הוצאות ההקמה במישרין או תשיב לשותף הכללי, או גופים קשורים לו, 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, ר"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 בקרן JV, אשר נשא בהם מי מבין השותפות, השותף הכללי, וגוף קשור למי מהם, והכל בקשר עם הקמתם, ייסודם וכינונם של השותפות, השותף הכללי וגופים קשורים להם שהוקמו בקשר לשותפות (להלן: "**הוצאות ההקמה**"). השותף הכללי יהא רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, להפחית את הוצאות ההקמה על פני תקופה של עד 60 חודשים.

### 5.2. דמי ייזום

השותפות תישא בעלות דמי ייזום בסך של 100,000 דולר ארה"ב אשר ישולמו לשותף הכללי במועד בו תבוצע לראשונה קריאה לכסף בשותפות או בכל מועד אחר מאוחר יותר כפי שייקבע על ידי השותף הכללי (להלן: "**דמי הייזום**"). מובהר בזאת כי דמי הייזום כוללים מע"מ.

### 5.3. הוצאות השותפות

בנוסף לתשלום הוצאות ההקמה כמפורט בסעיף 5.1 לעיל ודמי הייזום כמפורט בסעיף 5.2 לעיל, תישא השותפות בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הקשורים לתפעול וניהול השותפות ועסקיה, לרבות דמי הניהול ולרבות כל העלויות, ההוצאות, העמלות והתשלומים (לרבות כל מע"מ החל עליהם), שכר יועצים חיצוניים ולרבות שכרו של האדמיניסטרטור (כהגדרתו להלן), פרמיית ביטוח, שיפויים, מיסים, אגרות, היטלים הקשורים ו/או נובעים מתפעול, ניהול ו/או פירוק השותפות והשקעותיה.

### 5.4. דמי ניהול

5.4.1. השותפות תשלם לשותף הכללי, בגין ניהול השותפות וביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, דמי ניהול בסכום השווה לשיעור שנתי של 1.7%, מחושב מסך הסכומים שהועברו על ידי השותפות מכוח התחייבות ההון שלה בקרן JV (לרבות המימון הנוסף, ככל שיידרש) (כולל מע"מ) (להלן: "**דמי הניהול**").

5.4.2. דמי הניהול ישולמו מדי רבעון קלנדרי מראש, ביום העסקים הראשון של כל רבעון קלנדרי. במקרה שנדרש תשלום חלקי, ישולמו דמי הניהול באופן יחסי (לפי מנין הימים ברבעון כאמור).

## 5.5. הוצאות השותף הכללי

השותף הכללי יישא בעצמו ועל חשבונו בכל ההוצאות התפעוליות הרגילות היומיומיות שלו, הכוללות תשלום שכר לעובדי השותף הכללי, תשלום דמי שכירות ותשלום עלויות מחשוב והוצאות שוטפות לאחזקת המשרדים של השותף הכללי.

## 5.6. חשבון ההון

השותף הכללי ידאג לכך שהשותפות תנהל בספריה חשבון הון בקשר עם כל אחד מהשותפים ("חשבון ההון").

יתרת חשבון ההון לכל מועד תחושב על ידי השותף הכללי באופן הבא:

- (א) השקעתו של אותו שותף בהון השותפות;
  - (ב) בתוספת רווחים או הכנסות שנוקפו לזכותו של אותו שותף, בהתאם להוראות סעיף 5.7 להלן;
  - (ג) בניכוי כל סכום שקיבל השותף מן השותפות, אם קיבל, או שחולק לשותף, והכל בהתאם להוראות הסכם זה להלן;
  - (ד) בניכוי כל ההפסדים וההוצאות שנוקפו לחובתו של אותו שותף בהתאם להוראות סעיף 5.7 להלן;
  - (ה) ובניכוי או בתוספת, לפי העניין, כל סכום שאמור להיזקף לחובתו או לזכותו של אותו שותף בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות הוראות סעיף 15 להלן.
- חשבונות ההון ינוהלו על פי כללי חשבונאות מקובלים. במקרה של העברת זכות בשותפות על פי הוראות הסכם זה, יקבל הנעבר את חשבון ההון של השותף המעביר.

## 5.7. זקיפת רווחים והפסדים

- 5.7.1 השותפות תחשב את רווחיה והפסדיה מעת לעת (לרבות לצרכי ניהול חשבון ההון של כל אחד מהשותפים) בהתאם לשינויים בשווי הנכסים, ולעניין השפעות אחרות על רווחיה והפסדיה כמפורט בהסכם זה.
- 5.7.2 השותפות תזקוף רווחים או הפסדים בתקופה מסוימת לזכות או לחובת חשבון ההון של השותפים על פי יחסי החלוקה שבין השותפים באותו מועד, בהתאם להוראות סעיף 5.8 להלן, כאילו השותפות מכרה את כל נכסיה, גבתה כל סכום המגיע לה מצד ג' או מהשותפים, מימשה את כל התחייבויותיה, התפרקה וחילקה את כל התמורה הנותרת לשותפים באותה תקופה (לרבות זקיפת הוצאות ותשלומים לשותף הכללי, אם וככל שהוא זכאי להם במועד הייחוס האמור).
- 5.7.3 זקיפת הרווחים וההפסדים כאמור לעיל תבוצע מדי רבעון קלנדרי או במועד אחר, כפי שיקבע השותף הכללי.
- 5.7.4 במקרה של שותף מפר, השותף הכללי יהיה רשאי לבצע את ההתאמות הנדרשות בזקיפת הרווחים או ההפסדים לחשבון ההון של אותו שותף מפר, כך שלא יילקחו בחשבון הכנסות ו/או הפסדים להם אינו זכאי לפי הוראות הסכם זה (לרבות בגין השקעות שלא ביצע השותף המפר).
- 5.7.5 השותף הכללי יהיה רשאי לייחס רווחים והפסדים או לנהל את חשבונות ההון באופן שונה מהאמור לעיל, ככל שהדבר נדרש לפי שיקול דעתו של השותף הכללי, לצורך עמידה בתנאי הדין ומשיקולי מיסוי או משיקולים סבירים אחרים.

## 5.8. חלוקות לשותפים

- 5.8.1 השותף הכללי יהא רשאי לחלק את התמורות שקיבלה השותפות מקרן JV, לרבות תמורות שיתקבלו (ככל שיתקבלו) במידה שהשותפות מכרה את זכויותיה בקרן JV, בניכוי תשלום הוצאות השותפות, דמי הניהול, עמידה בהתחייבויות וחובות השותפות, הקיימות והצפויות, תוך כדי יצירת רוזבה, ככל שתידרש, לשם תשלום חיוב ממשי או צפוי או התחייבות של השותפות או לשם שמירת יתרה מספקת לפעילות הצפויה של השותפות (להלן: "הסכום לחלוקה").

הסכום לחלוקה יחולק בין השותפים בהתאם לסדר החלוקה שלהלן :

(א) ראשית, לשותפים המוגבלים, עד אשר יקבלו השותפים המוגבלים (כל אחד, בהתאם לחלקו ביחס החלוקה במועד החלוקה) חלוקות בסכום מצטבר השווה לסך מלוא הסכומים שהושקעו על ידם בהון השותפות ;

(ב) שנית, לשותפים המוגבלים, עד למועד בו יקבלו השותפים המוגבלים (כל אחד, בהתאם לחלקו ביחס החלוקה במועד החלוקה) בהתאם להוראות סעיפים 5.8.1(א) לעיל ו-5.8.1(ב) זה סכומים המהווים תשואה שנתית מצטברת בשיעור של 4% (בגין הסכומים שהושקעו על ידם בהון השותפות, מחושבת בהתאם למועדים בהם הועמדו סכומים כאמור ולמועד כל חלוקה) ;

(ג) שלישית, לשותף הכללי, עד אשר סך הסכומים שחולקו לשותף הכללי לפי סעיף זה יהיו שווים לשיעור של 25% מסך הסכומים שחולקו לפי הוראות סעיפים 5.8.1(ב) לעיל ו-5.8.1(ג) זה.

(ד) לאחר מכן, יתרת הסכום לחלוקה תחולק באופן הבא : 75% לשותפים המוגבלים (כל אחד, בהתאם לחלקו ביחס החלוקה במועד החלוקה) ו-25% לשותף הכללי.

5.8.2. השותפות תהא רשאית לנכות מכל חלוקה לשותפים 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 שנוכה כאמור כסכום שחולק לשותפים על חשבון זכאותם לפי הוראות סעיף 5.8.1 לעיל (ולא בנוסף לו).

5.8.3. כל חלוקה שתבוצע על ידי השותפות תהיה בדולר ארה"ב או במטבע אחר כפי שיתקבל בשותפות מקרן JV.

5.8.4. חלוקות שנעשו על ידי השותפות לכל קודמיו של שותף מוגבל מסוים, ייוחסו כאילו חולקו על ידי השותפות לשותף המוגבל בעצמו.

5.8.5. השותף הכללי יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבצע חלוקות לשותפים (לרבות לשותף הכללי), בסכומים אשר יקבעו על ידי השותף הכללי לצורך תשלומי מס של השותפים החל בקשר עם עסקאות של השותפות ו/או תשלומים להם הם זכאים מכוח הסכם זה, והשותף הכללי יהיה רשאי לחשב את תשלומי המס בהתאם להנחה כי מדובר בשותף עליו חל שיעור המס הגבוה ביותר החל בישראל על יחיד תושב ישראל (להלן : **"חלוקות מס"**). כל חלוקת מס תיחשב על חשבון, ולא בנוסף לכל חלוקה לה יהיה זכאי שותף מכח סעיף 5.8.1 לעיל. למען הסר ספק, השותף הכללי יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, להימנע מלבצע חלוקות מס, בין היתר, במידה שלפי שיקול דעתו, הכספים נדרשים לצורך זרבות סבירות ו/או לעמידה בהתחייבויות (לרבות התחייבויות מותנות) של השותפות.

5.8.6. כל סוג של ניירות ערך אשר יתקבלו מקרן JV, שיש לחלקו או לשלמו בעין (להלן : **"נכס בעין"**), ישולם או יחולק לשותפים בעין בהתאם להוראות סעיף 5.8.1 לעיל, 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 קרן JV. אין באמור לעיל כדי למנוע מהשותף הכללי לפעול למימוש נכס בעין, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, ולחלק את תמורת המימוש כאמור בהתאם להוראות סעיף 5.8 זה.

5.8.7. לשותף מוגבל לא תהא כל זכות למשוך כספים מהשותפות או לדרוש מהשותפות לשלם או לחלק לו סכומים לחלוקה או תשלומים אחרים (לרבות ריבית והצמדה בגין סכומי ההתחייבויות ההשקעה של השותף המוגבל) או למנוע מהשותפות או לחייבה לשלם תשלומים כלשהם או הוצאות לסוגיהן אשר מותרים לתשלום עפ"י הסכם זה.

5.8.8. הוראות סעיף 5.8 זה יחולו גם בפירוק השותפות, בשינויים המתחייבים.

5.8.9. לבקשת השותף הכללי, חוות דעתו של רואה החשבון של השותפות לעניין חישוב חלקם של השותפים על פי הסכם זה בהכנסות, בהוצאות ובהפסדי השותפות תחייב את הצדדים לכל דבר ועניין. אין באמור בסעיף 5.8.9 זה כדי למנוע תיקון טעויות סופר, ככל שיהיו.

5.8.10. שום חלוקה לא תעשה : (1) אם חלוקה שכזו תפר חוזה או הסכם שהשותפות היא צד לו באותה עת ; (2) אם חלוקה שכזו תפר חוק, כלל, תקנה, צו או הוראה של איזו רשות שלטונית או רגולטורית החלות באותה עת על השותפות ; או (3) במידה שהשותף הכללי, על פי שיקול דעתו הסביר, יחליט שהמזומנים הפנויים לשותפות אינם מספיקים לאפשר חלוקה כזו.

- 5.8.11. שותף לא יהא רשאי למשוך, ללוות או לקבל כספים בכל דרך אחרת מחשבון ההון שלו.
- 5.8.12. בהצטרפותם לשותפות, השותפים המוגבלים מסכימים ומודעים לכך (א) שמקור ההכנסות היחידים הצפויים של השותפות וכל תזרים צפוי שיזקק לזכותה ינבע מתשלומים שיתקבלו מקרן JV בלבד ובהתאם לסדר החלוקות בקרן JV; וכן (ב) שהשותפות מחויבת לשאת בחלקה היחסי בהוצאות השוטפות של קרן JV כקבוע במסמכים המשפטיים של קרן JV.
- 5.8.13. החזר חלוקות שותף מוגבל. שותף מוגבל יכול שיידרש להשיב חלוקות שחולקו לו וזאת לשם עמידה בהתחייבויות השותפות או לשיפוי כאמור בסעיף 8 להלן או ככל שהשותפות תידרש להחזיר חלוקות בהתאם לדרישתה של קרן JV וכאמור במסמכים המשפטיים של קרן JV, והכול בהתאם לסעיף 63(ב) לפקודת השותפויות (נוסח חדש), תשל"ב – 1975.

## 6. השותף הכללי

- 6.1. השליטה המלאה והמוחלטת על ניהולה של השותפות ועסקיה תהיה בידי השותף הכללי ובידיו בלבד. לשותף הכללי יהיו כל הסמכויות, שיקול הדעת והכוחות לניהול השותפות ועסקיה. בכפוף לאמור בהסכם זה, השותף הכללי יהיה רשאי לקבל את כל ההחלטות הנוגעות לענייני השותפות ולשותף הכללי יהיו כל הכוחות והסמכויות לנקוט כל הליך או צעד ולעשות כל פעולה או דבר, אשר ייראו לו כנחוצים וכמועילים לקידום מטרות השותפות, פעילותה ועסקיה, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. מובהר, כי השותף הכללי לא יצטרך לקחת בחשבון את הצרכים המיוחדים של שותף או קבוצת שותפים בכל עניין.
- 6.2. השותף הכללי רשאי להתקשר עם אדמיניסטרטור בהסכם אדמיניסטרציה (להלן: "**האדמיניסטרטור**") וזאת ללא צורך בקבלת אישור השותפים המוגבלים וכן להחליף את האדמיניסטרטור בכל מועד וללא צורך בקבלת אישור השותפים המוגבלים. סמכויות האדמיניסטרטור תיקבענה בהתאם לשיקול דעתו של השותף הכללי ותהיינה, בין היתר, כמפורט להלן:
- 6.2.1. נאמן מס האחראי על ניכוי מס במידה שיידרש ניכוי כאמור בהתאם להוראות כל דין.
- 6.2.2. ניהול המרשם.
- 6.2.3. חישוב רבעוני של חשבון ההון של כל משקיע בשותפות, לרבות באמצעות צדדים שלישיים.
- 6.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.1 לעיל, השותפים מסכימים כי השותף הכללי רשאי בכל עת (בכפוף להוראות הסכם זה), והשותפים מייפים את כוחו של השותף הכללי, לבצע כל אחת מהפעולות הבאות:
- 6.3.1. לבצע השקעות בקרן JV וכל פעולה נלווית הנדרשת לכך.
- 6.3.2. לבצע או לדאוג לביצוע, של כל השירותים התפעוליים, מנהליים או ניהוליים הקשורים בפעילות השותפות ו/או בהשקעותיה.
- 6.3.3. לחתום בשם השותפות על כל מסמך, הסכם, התחייבות וכיו"ב בקשר לכל דבר ועניין הקשור בפעילותה של השותפות.
- 6.3.4. ליתן ו/או ליטול הלוואות בשם השותפות, לספק ו/או לקבל ערבויות, בטחונות ו/או התחייבויות בקשר לשותפות ופעילותה.
- 6.3.5. לאכוף את זכויות השותפות, לרשום שעבודים לטובת השותפות ולממש כל שעבוד או בטוחה שניתנו לשותפות.
- 6.3.6. לנהל כל הליך משפטי ותביעה בשם השותפות בין כתובעת או מבקשת ובין כנתבעת או משיבה, וליישב כל תביעות והליכים משפטיים כאמור ולהתפשר בהם כפי שימצא לנכון.
- 6.3.7. להחליט ולקבוע בשם השותפות בדבר הצטרפותו של אדם או תאגיד כלשהו כשותף מוגבל לשותפות ואת סכום השקעתו בהון השותפות ולנקוט את כל הפעולות הדרושות לכך, והכול בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה.
- 6.3.8. להשקיע יתרות מזומנים טרם השקעתם או חלוקתם בפקדונות בנקאיים באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או בבנק זר המאוגד באחת ממדינות ה-OECD, בפקדונות בנקאיים לטווח קצר.

- 6.3.9. לשלם מתוך נכסי השותפות את כל ההוצאות השותפות כמפורט בהסכם זה.
- 6.3.10. לפתוח, לקיים, לנהל ולסגור חשבונות בנק עבור השותפות, למשוך שיקים ולתת הוראות לשם תשלום כספים.
- 6.3.11. ליתן ולקבל כל הודעה בשם השותפות.
- 6.3.12. לקבל כל החלטה בקשר עם השותפות או הנדרשת לשותפות או לשם ביצוע הוראותיו של הסכם זה, לרבות קביעת זכויות חתימה בשם השותפות לצורך כל דבר ועניין.
- 6.3.13. להיעזר, למנות ולהתקשר בהסכמים עם יועצים חיצוניים ונותני שירותים, להעסיק ולפטר עובדים, לצורך כל דבר ועניין הקשור בעסקי השותפות, בניהול ענייניה השוטפים ובקידום מטרותיה, לרבות רואי חשבון, מומחים למיניהם, יועצים משפטיים, וכיו"ב.
- 6.3.14. לנהל את נכסי השותפות ולעשות כל פעולה הנדרשת לצורך עסקי השותפות.
- 6.3.15. לפנות לרשויות המס (לרבות בבקשה לקבלת רולונג או פרה-רולונג) בקשר למיסוי השותפות, השותפים או מיסוי השקעותיה של השותפות, לרבות בקשר לניכוי מס במקור, מס ערך מוסף, רווחי והפסדי השותפות וחלוקות על ידי השותפות, בקשר לקבלת הסדר מס, על מנת להסדיר, ביו היתר, את אופן הדיווח, חבות המס ותשלום המס בגין פעילות השותפות, וכן לבצע כל בחירת מס בהתאם לחוק הרלבנטי (להלן: "הסדר המס").
- 6.3.16. להיות "ראש השותפים" כמשמעות מונח זה בסעיף 63 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] התשכ"א-1961, ולייצג ולקבוע לשותפות את כל ענייני המסים שלה, לרבות קבלת אישורים מקדמיים, חתימה על הסכמי שומה, והגעה להסכמות ופשרות עם רשויות המס לרבות אישורים מקדמיים, הסכמי שומה, ופשרות עם רשויות המס שיחייבו את השותפים בשותפות.
- 6.3.17. לספק את המידע הסביר הדרוש לשותפים המוגבלים לשם הכנת הדיווחים הנדרשים מהם על פי כל דין לרשויות המס בקשר עם השותפות.
- 6.3.18. ליתן מידע לנושים קיימים או פוטנציאליים של השותפות ו/או קרן JV.
- 6.3.19. למלא בשם השותפות כל חובה אחרת החלה על השותפות ולנקוט כל פעולה אחרת המותרת לשותף הכללי לפי הפקודה ו/או לפי כל דין.
- 6.4. זכויות החתימה בשם השותפות בכל עניין ודבר תוקנינה לשותף הכללי, אשר יהא מוסמך למנות מדי פעם בפעם איש או אנשים שחתימתו או חתימתם, בצירוף חותמת השותפות, או שמה המודפס, יחייבו את השותפות, וזאת אם בדרך כלל ואם לעניין מסוים או לעניינים מסוימים, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 6.5. בהסכם זה, כל פעולה, לרבות הוראה, קביעה, הערכה, הסכמה, אישור או החלטה של השותף הכללי תחייב את השותפים המוגבלים בכל דבר ועניין, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 6.6. צדדים שלישיים יהיו רשאים להסתמך באופן מוחלט על מצגים שנותן השותף הכללי, ועל התחייבויות שנוטל על עצמו השותף הכללי בשם השותפות, והתקשרותו של השותף הכללי בשם השותפות בכל הסכם תחייב את השותפות כלפי צדדים שלישיים לכל דבר ועניין.

## 7. השותפים המוגבלים

- 7.1. אף לא אחד מהשותפים המוגבלים (אך למעט בעלי מניות ו/או בעלי הזכויות בשותף הכללי ו/או צדדים קשורים שלהם, ככל שיהיו שותפים מוגבלים בשותפות, בכובעם כבעלי תפקיד בשותף הכללי) ישתתף בניהול השותפות, עסקיה ופעילותה, בכל צורה ואופן שהם, במישרין או בעקיפין, ולא יעשה או יתחייב לעשות בשם השותפות כל פעולה בעלת נפקות משפטית כלשהי.
- 7.2. כל שותף מוגבל מצהיר, בחתימתו על הסכם זה ועל הסכם ההצטרפות, כי ידוע לו שבהתאם להוראות הפקודה, כפי שהינן בתוקף במועד חתימת הסכם זה:
- 7.2.1. שותף מוגבל לא יהיה אחראי לחובותיה והתחייבויותיה של השותפות למעלה מן הסכום שהתחייב להשקיע בשותפות, והכול בכפוף ליתר הוראות הסכם זה והוראות כל דין, לרבות הפקודה.
- 7.2.2. שותף מוגבל המשתתף בניהול עסקי השותפות, יהא אחראי לכל חיוביה, כאילו היה שותף כללי, כל עוד הוא משתתף בניהולה.

7.2.3. שותף מוגבל אינו רשאי, במשך קיומה של השותפות, למשוך או לקבל, במישרין או בעקיפין, שום חלק מהשקעתו, ואם עשה כן, יהא חב בחיוביה של השותפות בגובה הסכומים שמשך או קיבל.

7.3. השותף המוגבל הינו הבעלים היחיד של זכויותיו מכוח הוראות הסכם זה כלפי השותף הכללי וכלפי השותפות ושום הוראה מהוראות הסכם זה אין בה כדי להקנות זכויות כלשהן למאן דהוא זולת השותף המוגבל עצמו והיא לא תפורש כמקנה זכות כאמור אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

7.4. השותפים המוגבלים אינם אחראים להתחייבויותיהם וחובותיהם באופן הדדי ביניהם ואחריותם היא לחוד.

7.5. כל אחד מהשותפים המוגבלים מכיר ומסכים לכך שהצטרפותו לשותפות אינה מקנה לו, במישרין או בעקיפין, כל זכות הניתנת למי מהשותפים בקרן JV.

7.6. במקרה בו תישא השותפות בהוצאה כלשהי בשל דרישת רשות שלטונית כזו או אחרת בקשר עם שותפותו של שותף מסוים, או שתאלץ לשאת בתשלום כלשהו המשויך או החל על שותף מסוים ("הסכום להשבה" ו-"השותף המשיב", בהתאמה), ישיב השותף המשיב לשותפות, מיד עם דרישתה הראשונה, את הסכום להשבה. לחילופין, יהיה רשאי השותף הכללי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לאחר מתן הודעה בכתב לשותף המשיב, להפחית מחשבון ההון של השותף המשיב את הסכום להשבה ו/או לקזז את הסכום להשבה מסכומי חלוקה המגיעים לאותו שותף בהתאם להוראות הסכם זה. בכפוף להוראות כל דין, התחייבות לפי סעיף 7.6 זה תמשיך לחול ותחייב את השותף המשיב גם לאחר פירוקה של השותפות.

## 8. אחריות, שיפוי וביטוח

8.1. השותף הכללי, עובדיו, אנשי המפתח, בעלי מניותיהם, מנהליו, נושאי המשרה בו, העובדים, השלוחים, הנציגים, היועצים והצדדים הקשורים של כל אחד מהם או מי מטעמם, וגם אם כל אחד מהנ"ל אינו קשור יותר לשותפות (בהתייחס לתקופה בה היה קשור לשותפות) (ביחד: "**הגופים המשופיים**") אינם ולא יהיו אחראים כלפי השותפות או השותפים המוגבלים בגין (א) כל מעשה או מחלל שנעשו על ידי מי מהם בשם השותפות או עבורה, על פי הסמכויות והכוחות שהוענקו להם בהסכם זה או על פי הוראת כל דין, והכל למעט אם נקבע על ידי בית משפט באופן חלוט כי מעשה או מחלל כאמור מהווה הפרה ישירה, מהותית ומכוונת של הוראה מהותית מהוראות הסכם זה, רשלנות רבתי ו/או הימנעות מביצוע חובה שחלה עליו אשר בוצעה בחוסר תום לב; (ב) כל מעשה או מחלל הנובע מהסתמכות בתום לב של יועץ מקצועי מומחה שנבחר בשקידה ראויה על ידי מי מהם; או (ג) מעשה או מחלל שבוצע על ידי סוכן, קבלן או יועץ שנבחר על ידי מי מהם.

8.2. השותפות מתחייבת לשפות את הגופים המשופיים, בשל כל הוצאה, תשלום, הפסד או נזק אשר מי מהאמורים יישא או ייאלץ לשאת בו, במישרין או בעקיפין, לרבות בשל חקירה, 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 מחלל אשר נעשו על ידו, למעט אם נקבע על ידי בית משפט באופן חלוט כי נזק כאמור נגרם במישרין כתוצאה ממעשה או מחלל של מי מהגופים המשופיים שבוצע בחוסר תום לב, מהווה רשלנות רבתי או הימנעות מביצוע חובה החלה עליו או אם נזק כאמור נובע מהפרה ישירה, מהותית ומכוונת של הוראות הסכם השותפות.

8.3. גוף משופה הדורש שיפוי בהתאם להוראות סעיף 8.2 לעיל יודיע לשותפות על דרישה או תביעה כאמור מיד לאחר שנודע לו עליה, יאפשר לשותפות ליטול על עצמה ועל חשבונה את ההגנה בדרישה או תביעה כאמור ויסייע לשותפות ככל הנדרש באופן סביר בהתגוננות מפני הדרישה או התביעה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הגופים המשופיים יהיו זכאים לקבל מקדמה מהשותפות לצורך תשלום הוצאות סבירות צפויות בקשר עם הליכים כאמור, בגינם הם זכאים לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 8.2 לעיל, ובלבד שהגוף המשופה יתחייב כלפי השותפות להשיב סכום שכזה במידה שלא יהיה זכאי לשיפוי מהשותפות בנסיבות כאמור.

8.4. השותף הכללי רשאי לרכוש פוליסות ביטוח אחריות מקצועית וביטוח נושאי משרה עבור הגופים המשופיים, בתנאים שייקבעו בהתאם לשיקול דעתו של השותף הכללי.

8.5. במקרה שנדרש שיפוי בהתאם להוראות סעיף 8 זה, ואין בידי השותפות הון מספיק לשם קיום חובתה זו, יהא רשאי השותף הכללי, בהתאם לשיקול דעתו: (א) להחליט על מימוש נכסי השותפות לצורך ביצוע תשלומי השיפוי; ו/או (ב) לדרוש מכל השותפים, בהודעה מראש ובכתב של 30 ימים לפחות, להשיב לשותפות (או לשותף הכללי במקרה שההשבה הינה לאחר פירוק השותפות) סכומים שחולקו להם, פרו-ראטה בהתאם לסכום שחולק לכל שותף ביחס לכלל הסכומים שחולקו לשותפים.

8.6. 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 השותפות מצומצם יותר מהקבוע בסעיף 8 לעיל, הרי, שככל המותר על פי דין, הוראות סעיף 8 זה תיחשבה כאילו תוקנו באופן אוטומטי וללא כל פעולה נוספת על ידי השותף הכללי או השותפים המוגבלים, בהיקף המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות הדין.

8.7. במקרה שהשותפות נדרשת לשפות או להשיב כספים או נכסים שהתקבלו על ידי השותפות במסגרת עסקה או כל התחייבות אחרת של השותפות, לרבות בהקשר של הפרת מצגים ו/או בכל אופן אחר, ואין בידה הון מספיק לשם קיום חובתה זו, יהא רשאי השותף הכללי, בהתאם לשיקול דעתו: (א) להחליט על מימוש נכסי השותפות לצורך ביצוע תשלומי השיפוי או השבת הכספים או הנכסים כאמור לשותפות; ו/או (ב) לדרוש מכל השותפים, בהודעה מראש ובכתב של 30 (שלושים) ימים לפחות, להשיב לשותפות (או לשותף הכללי במקרה שההשבה הינה לאחר פירוק השותפות) סכומים שחולקו להם, פרו-ראטה בהתאם לסכום שחולק לכל שותף ביחס לכלל הסכומים שחולקו לשותפים.

## 9. סודיות

9.1. השותפים המוגבלים מתחייבים לשמור בסודיות, לא לגלות ולא להעביר לצד ג' כלשהו כל ידיעה או מידע שיגיע אליהם בקשר לשותפות, פעילותה והשקעותיה (לרבות הזדמנויות השקעה), לרבות קרן JV, וכל נתון או חומר הקשורים לשותפות לרבות מצבה הכספי ומצב הנכסים בהם השקיעה, וכן כל מידע הנוגע לשותפים בשותפות שהגיע למי מהשותפים אגב שותפותו בשותפות, למעט (א) מידע שגילוי נדרש על-פי כל דין או על-פי דרישת רשות מוסמכת (ובלבד שניתן בנסיבות העניין וככל שאין מניעה לפי דין. השותף המוגבל המגלה יודיע לשותף הכללי בכתב ומראש על הגילוי הצפוי וזאת בהקדם האפשרי לאחר ידיעתו על הצורך בגילוי לפי דין או לאחר קבלת דרישת הרשות המוסמכת); (ב) מידע הנמצא או הפך לנחלת הכלל (ובלבד שמידע זה לא הפך לנחלת הכלל עקב מעשה או מחדל של הצד המבקש להסתמך על טענה כזו ו/או מי מטעמו ו/או כל גוף קשור אליהם); וכן (ג) מידע הנמצא בידי שותף מוגבל ואשר הגיע לידי כדן מצד שלישי, שאינו קשור לשותפות או לשותף הכללי ואינו מחוייב בסודיות המידע כאמור. השותפים מתחייבים לנקוט כל האמצעים הדרושים על מנת שכל אדם הקשור אליהם, אשר ייחשף למידע כאמור על השותפות, ימלא אחר הוראות סעיף 9 זה.

9.2. מובהר, למען הסר ספק, כי השותף הכללי יהא רשאי, לצורך קידום עסקי השותפות, פתיחת חשבונות בנק, השקעה בקרן JV, צירוף שותפים נוספים, דיווחים לרשויות רגולטוריות בארץ ובחו"ל, דרישות הלבנת הון בבנקים בארץ ובחו"ל, מסירת מידע הנדרש על ידי קרן JV, ולצורך גיוס משקיעים לקרנות המשך, לגלות ידיעות, חומר ומידע בקשר לשותפות ושותפיה, עסקיה ומצבה הכספי.

## 10. דיווחים

השותף הכללי ינקוט מאמצים מסחריים סבירים כך שהשותפות תפעל כדלקמן בכל הקשור לספרי חשבוניות ודוחותיה הכספיים:

10.1. השותפות תחזיק ותנהל ספרי חשבונות שיאפשרו הכנתם ועריכתם של דו"חות כספיים בהתאם להוראות כל דין ולכללי החשבונאות המקובלים בישראל כפי שיקבעו מעת לעת בגילויי דעת של לשכת רואי החשבון.

10.2. השותפות תנקוט מאמצים סבירים להכין ולמסור לשותפים המוגבלים, עד ליום האחרון של חודש אפריל בכל שנה קלנדרית שוטפת (אלא אם לא יתקבל מקרן JV מידע או מסמכים הנדרשים לצורך הכנת הדוחות הכספיים, ובמקרה זה ידחה המועד לזמן סביר לאחר קבלת המידע או המסמכים האמורים), דו"חות כספיים מבוקרים של השותפות ליום 31 בדצמבר של השנה הקלנדרית הקודמת.

10.3. השותפות תנקוט מאמצים סבירים להכין ולמסור לשותפים המוגבלים דיווח רבעוני הכולל פירוט בדבר יתרת חשבון ההון של כל שותף מוגבל נכון לתום הרבעון הקלנדרי החולף על בסיס ספרי החשבונות של השותפות, אשר יימסר לשותפים המוגבלים לא יאוחר מתום הרבעון העוקב לרבעון שלגביו הוכן הדיווח.

**11. ניגודי עניינים**

- 11.1. השותף הכללי ו/או צדדים קשורים אליו יהיו רשאים לעסוק עבור עצמם ו/או עבור אחרים, במישרין ו/או בעקיפין, בכל עיסוק שהוא, ובכלל זה באותם תחומים בהם עוסקת השותפות ולרבות הקמת קרן השקעות בעלת אסטרטגיית ומאפייני השקעה שונים ו/או זהים במהותם לאלו של השותפות.
- 11.2. השותפות תהא רשאית לקבל שירותים שונים (לרבות בתשלום) מצד השותף הכללי ו/או צדדים קשורים לו. במקרה של ביצוע התקשרויות שאינן מפורטות בהסכם זה בין השותפות לבין השותף הכללי ו/או צדדים קשורים לו, יימסר על כך גילוי לשותפים המוגבלים.
- 11.3. לעניין סעיף 39 לפקודה, יראו את כל השותפים כאילו נתנו את הסכמתם הבלתי חוזרת מראש לכל קיום עסק על ידי מי מהשותפים או לתחרות בעסקי השותפות בידי שותף אחר, שנעשו בהתאם להוראות סעיף 11 זה.

**12. הקדשת זמן ניהולי**

בכפוף להוראות הסכם זה, עד לתום תקופת השותפות, השותף הכללי יקדיש זמן עסקי ככל שיידרש לדעתו לניהול יעיל ואפקטיבי של השותפות והשקעותיה.

**13. פירוק השותפות**

- 13.1. כאמור בסעיף 3.5, השותפות תחל לפעול במועד רישומה, ותפורק בתום תקופת השותפות.
- 13.2. על אף האמור בסעיפים 42 ו-43 לפקודה, לא יהיו פטירת שותף מוגבל, הכרזת שותף מוגבל כפושט רגל, או שנעשה חדל פירעון, במקרה של תאגיד, עילה לפירוק השותפות. בקרות אחד המקרים האמורים לעיל יבוא במקום שותף מוגבל כאמור מי שזכאי ו/או מוסמך על פי דין לפעול בנכסי השותף המוגבל, לרבות כונס נכסים או מפרק של שותף מוגבל בפירוק או בחיסול, במקרה של תאגיד, או נאמן בפשיטת רגל, כונס נכסים רשמי של פושט רגל, אפוטרופוס או יורש, במקרה שמדובר ביחיד.
- 13.3. על ניהול הפירוק יחולו ההוראות דלהלן:
- 13.3.1. הפירוק יבוצע על ידי השותף הכללי או על ידי מי שהשותף הכללי יאצול את סמכויות ניהול הפירוק לפי שיקול דעתו הסביר ( "מנהל הפירוק"). על אף האמור, בהיעדר יכולת על פי דין לנהוג כאמור, או ככל שבית משפט מוסמך קבע אחרת, אזי ימונה מנהל הפירוק בידי אסיפת השותפים המוגבלים או בידי בית המשפט המוסמך, לפי העניין.
- 13.3.2. למנהל הפירוק יהיו, לצורך ניהול הפירוק, כל הסמכויות והכוחות שיש לשותף הכללי והוא יהיה רשאי להמשיך בניהול עסקי השותפות עד לסיום הפירוק.
- 13.3.3. כנגד מילוי תפקידו יהיה מנהל הפירוק זכאי לתמורה הקבועה בדין (אם התנהל הפירוק בדרך של פירוק בידי בית המשפט או בפיקוחו) או לתמורה שתיקבע בהסכם שבין השותפות והשותפים לבין מנהל הפירוק, וכל תמורה כאמור תיחשב כחלק מהוצאות השותפות ותשולם על ידי השותפות. ואולם, אם השותף הכללי ישמש כמנהל הפירוק לא תשולם לו תמורה נוספת מעבר לתשלום דמי הניהול עד למועד השלמת הפירוק.
- 13.3.4. עם תחילת הפירוק ובסיומו יגרום מנהל הפירוק לכך שיערכו על ידי רואה החשבון של השותפות חשבונות מתאימים בנוגע לנכסי השותפות, פעולותיה והתחייבויותיה מיום תחילת הפירוק ועד למועד סיומו.
- 13.3.5. בפירוק, נכסי השותפות ישמשו בידי מנהל הפירוק בדרך ובסדר כדלקמן:
- 13.3.5.1. סילוק ההוצאות הכרוכות בפירוק ענייני השותפות.
- 13.3.5.2. סילוק חיוביה של השותפות למי שאינם שותפים בה.
- 13.3.5.3. סילוק חיוביה של השותפות לשותפים, לרבות תשלום דמי ניהול והחזר הוצאות לשותף הכללי.
- 13.3.5.4. יתרת כספיה ונכסיה של השותפות שיוותרו לאחר סילוק הסכומים, ההוצאות והתחייבויות האמורים, המנויים בסעיפים 13.3.5.1 עד 13.3.5.4 לעיל, ימומשו ותמורתם תחולק במזומן בין השותפים בהתאם להוראות סעיף 5.8 לעיל.

13.4. חלוקה בעין בפירוק. חלוקה בעין תבוצע רק ככל שהשותפות תקבל חלוקה בעין מקרן JV. עם פירוק השותפות יעשה מנהל הפירוק מאמצים מסחריים סבירים למימוש נכסי השותפות לשם חלוקתם במזומן לשותפים, וזאת בהתחשב במצב השווקים ובאפשרויות המימוש הזמינים בפני מנהל הפירוק במועד פירוקה של השותפות. לשם כך, ישקול מנהל הפירוק, שיקולי כדאיות ואת האינטרסים של השותפות והשותפויות המקבילות ככלל ולא ייתן ביטוי מיוחד בשיקולים אלו רק לאינטרסים של שותף מסוים או של קבוצת שותפים מסוימת.

#### 14. העברת זכויות בשותפות

14.1. שותף מוגבל יהיה רשאי, בכל מועד שהוא, להעביר ולהמחות, לשעבד, למשכן או לעשות כל עסקה שהיא (כל אחד מאלו – "**העברה**") בחלקו בשותפות ובזכויותיו ובהתחייבויותיו, כולן או מקצתן, אך ורק על פי התקיימותם של כל התנאים המפורטים בסעיף 14 זה להלן, ולא יהיה כל תוקף או נפקות להעברה, אלא לאחר שיתקיימו במלואם התנאים כדלקמן:

14.1.1. השותף המוגבל ימסור לשותף הכללי הודעה קודם להעברה ויכלול בה פרטים בדבר זהות השותף המוצע ("**הנעבר**") ויצרף להודעתו כל מסמך מחייב שנחתם בין הצדדים בקשר להעברה. השותף הכללי יהא רשאי לדרוש כל מידע נוסף שיראה לו נחוץ בקשר עם פרטי ההעברה, לרבות לגבי זהות הנעבר וכן חוות דעת מעורף הדין של הנעבר;

14.1.2. נתקבל אישורו של השותף הכללי מראש ובכתב להעברה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ובכפוף לאמור בהסכם השותפות של קרן JV;

14.1.3. הנעבר קיבל על עצמו את כל זכויותיו וחובותיו של המעביר בהתאם להסכם זה וחתם על הסכם הצטרפות להסכם זה, בכפוף לשינויים המחויבים, ועל כל מסמך שידרוש השותף הכללי בקשר להעברה;

14.1.4. השותף המעביר והשותף הנעבר, 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 לשותפות או לשותף הכללי, לפי העניין, מיד עם דרישתם הראשונה, את כל הסכומים שמי מהם נשא בהם בקשר עם העברה כאמור, בין שהעברה כאמור יצאה אל הפועל ובין אם לאו.

14.2. ביחסים שבין השותפות, לבין השותפים ולבין הנעבר, יראו את השקעת הנעבר בשותפות כאילו נעשתה על ידו במועד בו השקיע המעביר בשותפות ובשל עצם ביצוע העברה כאמור לא יחול כל שינוי בחשבון ההון, יחסי החלוקה או בסכום התחייבות ההשקעה.

14.3. החל ממועד ההעברה, יחדל השותף המעביר להיות שותף בשותפות בהתאם לחלק המועבר, אך ימשיך לחוב בחובת הסודיות על פי סעיף 9 להסכם זה. השותף הכללי לא יהיה אחראי כלפי הנעבר בגין חלוקות והעברות שנעשו לשותף המעביר מכוח היותו שותף מוגבל בשותפות עד למועד הצטרפות הנעבר לשותפות.

14.4. ייחוס הוצאות, הכנסות וחלוקות ביחס להעברת זכויות בשותפות המתבצעת בהתאם לסעיף זה בכל זמן שאינו סיומה של שנת מס, תחולקנה בין המעביר והנעבר באופן יחסי לתקופת ההחזקה בזכויות בשנה שבה הועברו הזכויות כאמור, אלא אם כן הוסכם בין המעביר לנעבר אחרת ונמסרה על כך הודעה לשותף הכללי לשביעות רצונו.

14.5. השותף הכללי יהיה רשאי לבצע העברה (כהגדרתה בסעיף 14.1 לעיל), בכל צורה שהיא, של חלקו וזכויותיו בשותפות לכל גוף קשור של השותף הכללי, למי מבעלי מניותיו או לגוף קשור של מי מבעלי מניותיו, בכפוף לכך שהנעבר יצטרף להסכם זה וייטול על עצמו את כל התחייבויות השותף הכללי או הממחה, לפי העניין, כלפי יתר השותפים וכלפי השותפות על פי הסכם שותפות זה. הוראות סעיף 14.5 זה תחולנה גם על כל נעבר של השותף הכללי.

14.6. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 14.5 לעיל, השותף הכללי יהא זכאי להעביר או להמחות את חלקו וזכויותיו בשותפות, בכל צורה שהיא, ובלבד שנתקבלה להעברה כאמור, הסכמת השותפים המוגבלים (שאינם השותף הכללי או צדדים קשורים לו) בהחלטה רגילה והנעבר הצטרף להסכם זה וקיבל עליו את התחייבויות השותף הכללי. מובהר, כי הוראה זו תחול, בשינויים המתחייבים, גם על כל נעבר של השותף הכללי. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה או בסעיף 14.5 לעיל למנוע שינוי בשותף הכללי עצמו, וזאת ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מאת השותפים המוגבלים.

14.7. כל העברה שתבוצע שלא בהתאם להוראות סעיף 14 זה תהא בטלה, לא תהיה לה כל נפקות ויראו את השותף המעביר, ואותו בלבד, כשותף החב בכל ההתחייבויות והזכאי לכל הזכויות על פי הסכם זה ובהתאם להוראות כל דין.

## 14.8. זכויות השותפים המוגבלים בשותפות אינן סחירות ולא יירשמו למסחר.

## 15. ענייני מס

- 15.1. השותפים המוגבלים מצהירים בזאת כי בדקו את הוראות הדין המתייחסות למיסוי שותפויות, שותפים והשקעות מהסוג שמתכוונת השותפות לבצע והתייעצו עם יועצי מס בנדון וכי הם מודעים למלוא השלכות המס של השקעתם בשותפות ושל השקעות השותפות ככלל, ובשים לב לנסיבותיו הספציפיות של כל שותף בפרט. אין באמור בהסכם זה או במסמכים הנלווים לו כדי להוות תחליף ליעוץ מס ספציפי המתייחס לענייניו והמתחשב בנתוניו של כל שותף מוגבל.
- 15.2. השותפים המוגבלים מצהירים כי ידוע להם כי פעולות ועסקאות שתבצע השותפות עלולות להיות מחויבות במס, על החשיפה הכרוכה בכך, וכי חיוב במס יכול שיעשה בדרך של ניכוי מס במקור מחשבון השותפות ולפיכך התחשבות ישירה של מי מהשותפים המוגבלים לצורך קיזוז הפסדים או רווחים כנגד הפסדים או רווחים שנגרמו לאותו שותף כתוצאה מהשקעות שלא באמצעות השותפות, עלולה להיות בלתי אפשרית מבחינת הוראות הדין.
- 15.3. על פי חוות דעת מס שהתקבלה אצל השותף הכללי, כל שותף מוגבל נדרש לנכות בעצמו כמתחייב על פי כל דין החל עליו, תשלומים על חשבון חבות המס החלה בקשר עם השקעתו בשותפות, ולא חלה על חובה על השותפות ו/או השותף הכללי לבצע ניכוי כאמור.
- 15.4. על אף האמור בסעיף 15.3 לעיל, השותפות ו/או השותף הכללי יהיו רשאים לנכות כל סכום מס במקור כמתחייב על פי כל דין או על פי הסדר המס (אם יתקבל) מתשלומיה לשותפים, וסכום ניכוי המס כאמור יחשב כחלוקה על פי הוראות הסכם זה, לכל דבר ועניין.
- 15.5. השותפות תגיש כל דו"ח שהיא מחויבת בהגשתו לפי כל דין ו/או לפי הסדר המס (אם יתקבל) לרשויות המס. השותפים המוגבלים מצהירים כי ידוע להם שהשותף הכללי, או מיופי כוחו, ימסור לרשויות המס ככלל, ואפשר שאף לפקידי שומה ספציפיים, בתום כל שנת מס ובכל מועד אחר כפי שיידרשו על ידי רשויות המס, פרטים בדבר זהות השותפים המוגבלים כולם או חלקם, שיעור החזקתם וחלקם ברווחי השותפות. השותפים המוגבלים מתחייבים לשותף פעולה עם השותף הכללי והשותפות בכל הקשור להסדר המס (אם יהיה), תשלום או דיווח לרשויות המס, ובתוך כך, לחתום על כל מסמך ולהגיש כל דיווח שיידרש על פי כל דין או הסדר המס (אם יהיה).
- 15.6. השותפות תעביר לכל שותף כל מידע ומסמך נוסף שביקש השותף לקבל ואשר לדעת השותף הכללי נדרש לשותף האמור, באופן סביר, להכנת דיווחים שהוא חייב בהם לרשויות המס, בכפוף לכך שאותו שותף יישא במלוא עלות הפקת המידע או המסמך המבוקשים.
- 15.7. מובהר בזאת כי כל שותף, לחוד, יחויב בכל המסים, מכל סוג שהוא, החלים על חלקו בשותפות. כל שותף מתחייב בזאת לשפות את השותפות או כל שותף אחר, מייד עם קבלת דרישתם הראשונה לכך, בגין כל מס שיוטל או יידרש מהשותפות או שותף אחר כאמור ואשר מתייחס לחלקו של אותו שותף בשותפות או מעשה או מחדל של אותו שותף. דורש השיפוי כאמור יודיע לאותם שותפים, מהם נדרש השיפוי, על מס שיוטל או יידרש ממנו כאמור בהקדם האפשרי ויאפשר לשותפים, מהם נדרש השיפוי, ליטול בעצמם ועל חשבונם, את ההגנה כנגד דרישה ו/או תביעה כאמור.
- 15.8. השותף הכללי יהיה רשאי, אך לא חייב, לקבל החלטות מיסויות בקשר לפעילות השותפות, סיווגה או כל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לדין הישראלי ו/או כל דין זר אחר.
- 15.9. השותף הכללי ינקוט מאמצים מסחריים סבירים על מנת לגרום לאדמיניסטרטור לספק לשותפים המוגבלים את כל הדיווחים ו/או האישורים הנדרשים לצורך עמידת השותפים המוגבלים בחובות הדיווח החלות עליהם לרשויות המס בארה"ב בקשר עם השקעתם בשותפות.

## 16. הצהרות השותפים המוגבלים וגורמי סיכון

- מבלי לגרוע מיתר הצהרותיו והתחייבויותיו בהסכם זה, מצהיר כל שותף מוגבל, לחוד, בחתימתו על הסכם זה ו/או על כתב הצטרפות לשותפות, כדלהלן:
- 16.1. כי הוא קיבל לידי, קרא בעיון והבין את (1) הסכם השותפות זה על כל נספחיו; (2) כתב ההצטרפות, ואת מסמכי ההתאגדות (לרבות הסכם השותפות) של קרן JV, והתייעץ עם כל יועץ מקצועי שראה לנכון להיוועץ בו, לרבות עורכי הדין, רואי החשבון, יועצי מס ו/או יועצי השקעות ביחס להשקעה שלו בשותפות, וכי הוא מודע לסיכונים ולחשיפות הכרוכים בפעילות השותפות העלולים לעלות עד כדי אובדן ההשקעה. בנוסף, יש ביכולתו לעמוד בסיכון הכספי הכרוך בהפסד מלוא כספי השקעתו וכן כי שקל את כל גורמי הסיכון הכרוכים בהשקעה וקיבל ייעוץ מתאים.

- 16.2. כי יש לו היכולת והניסיון המקצועיים, הפיננסיים, הכלכליים והעסקיים הדרושים על מנת לנתח ולהעריך, על בסיס עצמאי או בעזרת יועצים, את הסיכויים והסיכונים הכרוכים בהשקעה בשותפות וכן בהשקעה בקרן JV בתנאים המפורטים בהסכם השותפות ובכתב ההצטרפות, וכן באפשרותו לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם השותפות וכתב ההצטרפות, ובפרט תשלום מלוא סכום התחייבות ההשקעה שלו במועדים שיקבע השותף הכללי.
- 16.3. כי השותף הכללי העמיד לרשותו קודם לרכישת הזכויות בשותפות, את ההזדמנות לשאול שאלות בנוגע לתנאי ההשקעה בשותפות וכן בקרן JV ולקבל את כל התשובות וכל מידע נוסף הנדרש לו על מנת להבין את את פעילות השותפות והמידע בקשר אליה. השותף המוגבל מצהיר בזאת כי השקעתו בשותפות ודרכה בקרן JV, אינה מבוססת על הצהרה, מצג, ערבות או התחייבות של השותפות ו/או השותף הכללי ו/או אנשי המפתח ו/או גופים קשורים למי מהם, שאינם מפורטים בהסכם השותפות, ולפיכך, אין ולא תהיה לו כל טענה כלפי השותפות ו/או השותף הכללי ו/או אנשי המפתח ו/או גופים קשורים להם ו/או לנושאי משרה שלהם, באי כוחם או מי מטעמם, בגין כל הצהרה, מצג, ערבות או התחייבות שאינם מפורטים בהסכם השותפות.
- 16.4. ידוע לו כי השותף הכללי שכר שירותים משפטיים ממושרד עורכי הדין **וינוגרד ושות'** – **עורכי דין ("עורכי הדין")** בקשר עם ייעוץ לשותף הכללי והקמת השותפות ומתכוון לשכור שירותים משפטיים בקשר עם פעילות השותפות. ידוע לו כי עורכי הדין אינם מייצגים ולא ייצגו את השותפים המוגבלים בקשר עם הקמת השותפות, הצעת זכויות בשותפות לשותפים המוגבלים, ניהול והפעלת השותפות, או בכל חילוקי דעות אשר עלולים להתעורר בין השותפים המוגבלים מצד אחד לבין השותף הכללי ו/או השותפות מצד שני. כל שותף מוגבל ישכור לעצמו עורך דין עצמאי, אם הוא מעוניין בייעוץ משפטי לגבי השותפות, וישלם את כל העלויות וההוצאות של עורך הדין שלו בעצמו.
- 16.5. ידוע לו כי הזכויות בשותפות לא נרשמו למסחר על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 או על פי חוקי ניירות הערך החלים בתחומי שיפוט אחרים כלשהם, וכי הוא רוכש את הזכויות עבור עצמו ולא ימכור או יעביר את הזכויות בשותפות, כולן או חלקן, למעט על פי הסכם השותפות והוראות כל דין.
- 16.6. כי אין לו צורך בנזילות בקשר להשקעתו בשותפות, והוא מבין כי הוא עלול להידרש להחזיק בזכויות בשותפות ולשאת בסיכון הכלכלי של השקעה זו עד לפירוק השותפות.
- 16.7. ידוע לו כי השותפות משקיעה אך ורק בקרן JV ללא פיזור בין השקעות שונות ועל כן ישנה חשיפה מלאה לקרן JV ולביצועיה.
- 16.8. השותפות הינה שותפות מוגבלת חדשה שהוקמה לשם המטרות המפורטות בהסכם זה, ומשום כך אין לשותפות עבר פיננסי או תפעולי. מובהר, כי פעילות קודמת של השותף הכללי ו/או צדדים קשורים לו בתחום פעילותה של השותפות לא מעיד על פעילותה של השותפות ו/או התוצאות הצפויות מפעילותה.
- 16.9. כי ככל שהינו יחיד – לא ננקטו כנגדו הליכים לפי חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 ו/או פקודת פשיטת רגל [נוסח חדש] התש"ס-1980, לא ננקטו כנגדו הליכים לפי דינים דומים של מדינות אחרות החלים עליו, ולא ידוע לו על כוונה לנקוט כנגדו בהליכים כאמור; וככל שהינו תאגיד – כי לא מונה לו מפרק (זמני או קבוע) ו/או כונס נכסים (זמני או קבוע) על עיקר נכסיו, כי לא הוגשה בקשה כנגדו להקפאת הליכים, לחיסולו ו/או מחיקתו כאישיות משפטית נפרדת וכי לא נרשמה בדו"חות הכספיים האחרונים שלו הערת "עסק חיי".
- 16.10. השותף המוגבל מצהיר ומאשר כי:
- 16.10.1. יש לו את כל ההיתרים והרשיונות הדרושים להתקשרותו בהסכם זה ולהשקעתו בשותפות על פי כל דין, ככל שנדרשים כאלה, וכי בנוסף, במקרה שהשותף המוגבל הינו חברה או שותפות, החברה או השותפות מאוגדת כדין, ונתקבלו אצלו כל האישורים וההחלטות הדרושים על פי מסמכי היסוד שלו ועל פי כל דין לצורך התקשרותו בהסכם זה וביצועו על ידו;
- 16.10.2. מי שחותם על הסכם זה בשמו הוסמך כדין לחתום על ההסכם;
- 16.10.3. אין כל מניעה חוזית, חוקית או אחרת (לרבות הצורך בהשגת הסכמה או אישור של כל גוף לכך) המונעת ממנו להתקשר בהסכם זה או למלא אחר התחייבויותיו על פיו, במלואן ובמועדן;
- 16.10.4. לא מתנהלים כנגדו הליכים ולא תלויות כנגדו תביעות העוללות לפגוע או למנוע ביכולתו להשקיע בשותפות ולבצע את הוראות הסכם זה החלות עליו;

16.10.5. כל התחייבויותיו על פי הסכם זה מהוות התחייבויות תקפות, מחייבות ובנות אכיפה.

16.11. השותף המוגבל יודע ומבין, כי השקעתו בשותפות כרוכה בהשלכות מס שיתכן וישתנו מעת לעת. כמו כן, ידועות לשותף המוגבל המגבלות המפורטות בהסכם השותפות ועל פי דין על משיכת השקעתו או העברת חלקו בשותפות ועל חלוקת רווחי השותפות וכי מגבלות אלו עלולות להביא לכך שהוא יידרש לשלם מס בגין חלקו בהכנסות השותפות מתוך מקורותיו שלו בלא שיהיה זכאי לממן מס כאמור מתוך השקעתו בשותפות. השלכות המס של רכישה, החזקה ומכירה של הזכויות עשויות להשפיע על התשואות הכלכליות של השותף המוגבל מהשקעתו בשותפות. השותף המוגבל מאשר כי התייעץ עם יועצי המס שלו והסתמך אך ורק עליהם ביחס להשלכות המס של השקעתו בשותפות, לרבות חובות הדיווח הנובעות מהשקעתו כאמור, וכי לא קיבל כל ייעוץ מס ו/או מצגים בנושא המס מהשותפות ו/או מהשותף הכללי וכי בדק את הוראות הדין המתייחסות למיסוי שותפויות, שותפים והשקעות מהסוג שמתכוונת השותפות לבצע.

16.12. מדיניות ההשקעה של השותפות ושל קרן JV וכללי ומגבלות ההשקעה שלה ושל קרן JV ידועים לו ומקובלים עליו.

16.13. כי ידוע לו והוא מסכים שהשותפות, השותף הכללי ו/או מיופי כוחם, עשויים למסור ולדווח לרשות המיסים בישראל, אשר תמסור לרשויות המס האמריקאיות או לכל רשות רלוונטית אחרת המיישמת את הוראות ה-FATCA או הוראות אחרות הדומות להוראות ה-FATCA, פרטים בדבר זהות השותפים המוגבלים ו/או כל מידע אחר כפי שיידרש על פי הוראות ה-FATCA, על פי הוראות ההסכם בין מדינת ישראל לארצות הברית בנוגע לציות להוראות ה-FATCA ("ההסכם הבין-מדינתי"), או מכוח כל חקיקה עתידית שתחוקק בישראל מכוח ההסכם הבין-מדינתי והכל כמפורט בסעיף 19 להלן.

16.14. השותף המוגבל יודע ומבין כי השותפות מבקשת לעמוד בכל הדינים החלים עליה הנוגעים להלבנת הון. לשם קידום מאמצים אלה, השותף המוגבל מצהיר ומתחייב לפעול כמיטב יכולתו על מנת להבטיח כי: (א) הכספים שישקיע בשותפות לא נבעו או ינבעו מפעילות כלשהי העלולה להיחשב, או הנחשבת כפלילית על פי חוקי מדינת ישראל ו/או ארה"ב או חוקים החלים עליו (לרבות לפי מקום התאגדותו, מקום תושבתו ו/או מקום פעילותו) או קשורה לפעילות פלילית כאמור בהתבסס על יעוץ משפטי, וכי יעמוד בכל הדינים החלים בקשר למניעת הלבנת הון ומניעת מימון טרור, ובכלל זה, חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000, חוק איסור מימון טרור, התשס"ה-2005 והתקנות המותקנות מכוחם או לפי דיני מניעת הלבנת הון או מניעת מימון טרור במדינה אחרת החלים עליו (לרבות לפי מקום התאגדותו, מקום תושבתו ו/או מקום פעילותו) ("דיני הלבנת הון"); וכן (ב) כל השקעה או תשלום על ידו לשותפות, ככל שהדבר בשליטתו, לא יגרמו לשותפות ו/או לשותף הכללי להפרה של אילו מדיני הלבנת ההון. השותף המוגבל יודיע לשותף הכללי בתוך פרק זמן סביר (ובכל מקרה לא יאוחר מ-5 ימי עסקים), ככל שאילו מהמצגים לעיל חדלו מלהתקיים לגביו, או כאשר נודע לו כי עלולה להיות הפרה כאמור של דיני הלבנת ההון. השותף המוגבל מתחייב להעביר לשותף הכללי ולשותפות כל מידע נוסף הנוגע אליו, שעל פי שיקול דעתו של השותף הכללי נדרש על מנת להבטיח עמידה בחוקים הנוגעים להלבנת הון ולפעילויות דומות (לרבות דיני הלבנת ההון). השותף המוגבל מבין ומתחייב כי בכל מועד שבו יתגלה כי אחד או יותר מהמצגים הנזכרים לעיל אינו נכון, או אם הדבר נדרש על פי דיני הלבנת ההון או לפעילויות דומות, השותף הכללי רשאי לנקוט פעולות מתאימות, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, על מנת להבטיח עמידה בדינים כאמור, ובכלל זה, לכפות את מכירת ו/או העברת זכויות השותף המוגבל בשותפות.

16.15. כל הצהרותיו ומצגיו בהסכם זה נכונים למועד חתימת הסכם זה ויישארו נכונים במועד כניסת הסכם זה לתוקף ובמשך כל תקופת ההסכם, והוא מתחייב להודיע לשותף הכללי מיד עם היוודע לו על שינוי בנכונות איזה מן המצגים המפורטים לעיל ו/או על כל שינוי שיחול בתוקף התחייבויותיו והצהרותיו על פי הסכם זה, לרבות על כל צו שניתן כנגדו והאוסר או מגביל את יכולתו לקיים את התחייבויותיו (כולן או חלקן) בהתאם להסכם זה.

16.16. הוא מתחייב בזאת, כי הוא ימסור לשותף הכללי, מיד עם דרישתו הראשונה של השותף הכללי את כל המידע ו/או המסמכים כפי שביקש השותף הכללי באופן סביר לצורך עמידת השותפות בהוראות כל דין ו/או לשם קבלת החלטות מיסוי עבור השותפות ו/או בהתאם לדרישת כל רשות שלטונית או רגולטורית. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השותף המוגבל מחייב למסור לשותף הכללי מיד עם דרישתו הראשונה מידע אודות השותף המוגבל והמחזיקים (לרבות הנהנים) בשותף המוגבל ולרבות כל מידע ו/או מסמכים כפי שיתבקשו על ידי קרן JV.

**17. הצהרות השותף הכללי**

השותף הכללי מצהיר בזאת, כדלהלן:

- 17.1. כי הוא חברה אשר התאגדה כדין בישראל וכי התקבלו כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים להתקשרותו בהסכם זה ולניהול השותפות, ככל שנדרשים כאלו, וכי נתקבלו כל ההחלטות הדרושות על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי כל דין בהתקשרותו בהסכם זה וביצועו על ידו, וכי אין כל מניעה חוזית, חוקית או אחרת המונעת ממנו להתקשר בהסכם זה או למלא אחר התחייבויותיו על פיו, במלואן ובמועדן.
- 17.2. נכון למועד חתימת הסכם זה, לא מתנהלים כנגדו הליכים ולא תלויות כנגדו תביעות העלולות לפגוע בפעילות העסקית של השותפות או בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה.
- 17.3. כי ידוע לו שהשותפים המוגבלים מסתמכים, בין היתר, על המצגים הנ"ל בהחלטתם להתקשר בהסכם השותפות ולהיות שותפים מוגבלים בשותפות.

**18. שינויים בהסכם השותפות המוגבלת**

- 18.1. לא ייעשה כל שינוי ו/או תיקון בהסכם זה, אלא בהסכמת השותף הכללי ובהסכמת השותפים המוגבלים (שאינם שותפים מפרים ושאינם צדדים קשורים לשותף הכללי) בהחלטה רגילה. אולם, אם שינוי כאמור פוגע מהותית בזכויותיו של מי מהשותפים על פי ההסכם באופן לא פורפורציונאלי ביחס לשאר השותפים המוגבלים, לא ייעשה שינוי כאמור ללא הסכמתו המפורשת של שותף מוגבל כאמור מראש ובכתב. כל שינוי כאמור יחייב את כל השותפים בשותפות.
- 18.2. על אף האמור בסעיף 18.1 לעיל, השותף הכללי יהיה רשאי לשנות הוראה מהוראות הסכם שותפות זה ונספחיו בלא צורך בהסכמת השותפים המוגבלים וזאת (א) בנושאים אשר השותף הכללי יקבע כי הינם בעלי אופי טכני ונדרשים להתאמת הוראות הסכם השותפות לפעילות השותפות (לרבות במקרה של הוספת שותף מוגבל והחלפת שותף מוגבל, עדכון נספח א' להסכם זה); (ב) לשם ריפוי חוסר בהירות או סתירות בסעיפים מסעיפי הסכם שותפות זה או טעויות סופר; (ג) כדי להוסיף התחייבות או מצג של השותף הכללי, לשם ויתור על זכות שהוענקה לשותף הכללי או אם אין בכך אלא כדי לזכות את השותפים המוגבלים; או (ד) לשם עמידה בדרישות כל דין או רשות. השותף הכללי יודיע לשותפים המוגבלים אודות כל שינוי כאמור של הסכם השותפות. השותף הכללי יכין ויחתום בשם השותפים המוגבלים על תיקון להסכם השותפות המוגבלת המכיל את השינויים האמורים. השותף הכללי ימסור לכל אחד מהשותפים המוגבלים העתק של תיקון כאמור.
- 18.3. על אף האמור בסעיפים 18.1 ו-18.2 לעיל, לא יעשה כל שינוי בהסכם זה אשר (א) יחייב שותף מוגבל להוסיף ולהשקיע בהון השותפות מעבר לסכום התחייבות ההשקעה שטרם נקרא של אותו שותף; (ב) ישנה את יחסי החלוקה (למעט בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות עקב הצטרפות שותפים חדשים בהתאם להוראות הסכם שותפות זה ו/או עקב קיומם של שותפים מפרים), או (ג) ישנה את חלקו של שותף מוגבל בהון או ברווחי השותפות (למעט בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות עקב שותף מפר או הגדלת סכום התחייבות השקעה). מובהר כי שינויים כאמור, לא יבוצעו ללא הסכמתו המפורשת של אותו שותף מוגבל כאמור מראש ובכתב.

**19. FATCA**

- 19.1. על פי הוראות ה-FATCA וההסכם הבין-מדינתי, ייתכן והשותפות וקרן JV ידרשו לקבל מידע מסוים מכל שותף, וכן להעביר לרשות מיסים כלשהי, לרבות בישראל, אשר תעביר לרשות המס האמריקאית או לכל רשות ממשלתית אמריקאית אחרת, דוחות בנוגע לשותפים המוגבלים בשותפות. על מנת לציית להוראות ה-FATCA יתכן והשותף הכללי, בנסיבות מתאימות, יבקש מהשותפים המוגבלים למסור מידע אודות בעליהם (במישרין או בעקיפין) וכן להעביר מסמכים הנוגעים לסטאטוס המס של אותם שותפים.
- 19.2. כל שותף מוגבל מתחייב בזאת, כי הוא ימסור לשותף הכללי, מיד עם קבלת דרישה ראשונה, את כל המידע ו/או המסמכים כפי שיבקש השותף הכללי, וזאת על מנת לציית להוראות ה-FATCA, ההסכם הבין-מדינתי וכל חקיקה עתידית שתחוקק בישראל מכוחם.
- 19.3. השותפים המוגבלים מצהירים, כי ידוע להם שאי שיתוף פעולה מצידם עם דרישות כאמור של השותף הכללי, עלול לחשוף את השותפות לנזקים, ובהתאם כל אחד מהשותפים המוגבלים מתחייב בזאת לשפות את השותפות (והשותפים האחרים) בגין כל ניכוי מס במקור שיחול בגין FATCA (או כל חוק דומה) ו/או כל קנס או נזק אשר יושם עליהם או ייגרם להם כתוצאה מאי

ציות שלו להוראות ה-FATCA ו/או עקב אי הגשת המסמכים הנדרשים על ידו וכן בגין כל הוצאה ו/או נזק שנגרמו למי מהם כתוצאה מאי שיתוף הפעולה כאמור של השותף שבהפרה.

19.4. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19.3 לעיל, במידה ושותף מוגבל לא יעביר את המידע ו/או המסמכים שנדרשו ממנו בהתאם להוראות סעיף 19 זה, בין אם אי העברת המסמכים תעלה כדי אי ציות של השותפות להוראות ה-FATCA או להוראות ההסכם הבין-מדינתי או תביא להטלת סנקציה של ניכוי מס במקור מהשותפות או מהשותפים המוגבלים האחרים, ובין אם לאו, אזי השותפות תהא רשאית לנקוט כל סעד העומד לרשותה כנגד השותף שבהפרה, לרבות לחייב את השותף שבהפרה למשוך את חלקו בשותפות לאלתר ו/או לגרוע מחשבון ההון שלו את סכום הניכוי במקור, ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו לשותפות ו/או למי מהשותפים ו/או להרחיק את אותו שותף שבהפרה מהשותפות ו/או לחייב את השותף שבהפרה להעביר את זכויותיו לצד שלישי.

19.5. הוראות סעיף 19 זה יחולו בשינויים המחויבים גם בקשר עם חוקים ותקנות מקבילים ל-FATCA (לרבות, מכוח הסכם ליישום האמנה המולטיטלטרלית לחילופי מידע אוטומטי הנוגע למידע פיננסי (CRS)), ככל שאלו יחולו על השותפות או על קרן JV.

## 20. מכתב צד

על אף האמור אחרת בהסכם זה, השותפות ו/או השותף הכללי, ללא כל פעולה או אישור של מי מהשותפים המוגבלים, רשאים לחתום על מכתב צד (Side Letter) או הסכם דומה עם שותף מוגבל שיש בו כדי ליצור זכויות ו/או לשנות ו/או להשלים תנאי הסכם זה ו/או יש בו ויתור על הוראות מסוימות של הסכם זה ו/או הסכם ההצטרפות, ובלבד שלא יהיה באמור משום פגיעה בזכויות השותפים המוגבלים האחרים. כל זכות שנקבעה ו/או כל תנאי של הסכם זה ושל הסכם ההצטרפות ששונו ו/או הושלמו במכתב צד עם שותף מוגבל יחולו לגבי אותו שותף מוגבל על אף כל הוראה אחרת של הסכם שותפות זה ו/או הסכם ההצטרפות, ויראו את הסכם השותפות כמתוקן ביחס לאותו שותף מוגבל, על מנת לתת תוקף לתנאי מכתב הצד ובלבד שלגבי אותו שותף לו ניתן מכתב הצד – יתר תנאי הסכם השותפות שמכתב הצד אינו דן בהם יישארו בתוקף.

## 21. הוראות שונות

21.1. כל שותף מוגבל מייפה בזאת את כוחו של השותף הכללי באופן בלתי חוזר, להיות מיופה כוחו ולבוא במקומו, בשמו ובנעליו, לחתום בשם השותפים והשותפות על כל מסמך ולעשות בשמו כל פעולה משפטית כפי שימצא השותף הכללי לנכון לצורך יסוד השותפות, כינונה, רישומה, קיומה ופירוקה על פי הפקודה והוראות כל דין, ובכלל זה הגשת כל דיווח לרשם השותפויות, אימוץ כל תיקון להסכם השותפות או קבלת שותף בשותפות וביצוע כל פעולה המותרת לשותף הכללי על פי הוראות הסכם זה. יפוי כח זה ניתן לצורך הבטחת זכויות צד שלישי והינו בלתי חוזר. השותף הכללי רשאי לבקש מכל שותף מוגבל לחתום על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח שידרוש השותף הכללי לשם מימוש יפוי הכח האמור בסעיף 21.1 זה.

21.2. למעט אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה, כל צד להסכם זה אינו רשאי להמחות או להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה, לגוף או גורם כלשהו.

21.3. היה ועל פי הוראות כל דין על סכום מסוים הנקוב בהסכם זה לשאת מע"מ, בשיעורו כקבוע בכל דין מעת לעת, ישא סכום זה מע"מ כאמור, וסכום המע"מ יתווסף לסכום הנקוב כנגד חשבונית מס שתוצא למשלם על ידי המקבל.

21.4. השותפים המוגבלים ינקטו את כל הצעדים הנוספים כפי שיתבקשו על ידי השותף הכללי, לרבות חתימה על מסמכים נוספים, אשר יהיו דרושים באופן סביר לשם יישומו וביצועו של הסכם זה כלשונו וכרוחו. לבד מן הצדדים להסכם זה, אין בחתימת הצדדים על הסכם זה כדי להקים או להקנות, אם במישרין או בעקיפין, זכות או טובת הנאה כלשהי לצד ג' (למעט השותפות או הגופים המשווים) ולא תקום כל טענה כאילו הקימו או הקנו הצדדים, בחתימתם על הסכם זה, זכות או טובת הנאה כאמור.

21.5. הסכם זה כפוף לדיני מדינת ישראל. השותפים מסכימים כי כל סכסוך ו/או מחלוקת משפטית הנובעים מהוראות הסכם זה יידון בפני בורר יחיד אשר זהותו תתקבל בהסכמת הצדדים לסכסוך או מחלוקת משפטית כאמור, ובמידה שלא תתקבל הסכמה כאמור – על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין בישראל. מקום השיפוט הבלעדי לצורכי הסכם זה יהיה העיר תל אביב בלבד וכל הליך כאמור יתקיים בשפה העברית.

21.6. קבע בית משפט מוסמך בפסק דין סופי וחלוט כי על הוראה מהוראות הסכם זה להתבטל (לרבות מחמת היותה נגועה באי חוקיות) תפקע הוראה זו ותתבטל מאליה ויראו אותה כאילו לא נכללה

בהסכם זה מלכתחילה, לכל דבר ועניין. יתר הוראות ההסכם תעמודנה על תילן, תיוותרנה בתוקף ותחייבנה את הצדדים לכל דבר ועניין.

21.7. הסכם זה מכיל, ממזג ומבטא את כל המוסכם בין הצדדים לעניין השותפות, כינונה וניהולה, ולעניין זכויות הצדדים וחובותיהם כשותפים בשותפות, ולא יהיה תוקף לכל הצהרה, מצג ו/או התחייבות שקדמו ו/או שהיו תנאי לעשייתו וכל אלה בטלים ומבוטלים בזה אלא אם כן באו לידי ביטוי מפורש בהוראותיו.

21.8. הסכם זה לא ייחשב להסכם שנעשה לטובתו של צד שלישי כלשהו ולאף צד שלישי לא תהיה זכות תביעה מכוחו או מכוח איזה מסעיפיו או הוראותיו כנגד מי מהצדדים לו, למעט זכויות הגופים המושופים, בהתאם להוראות הסכם זה אשר לגביהם יחשב הסכם זה כהסכם שנעשה לטובתם כצדדים שלישיים.

21.9. במקרה שתתעורר שאלה בקשר לפעילותה של השותפות, אשר לא הוסדרה באופן ספציפי בהסכם שותפות זה או בפקודה, או שאלה הדורשת פרשנות של הוראות הסכם שותפות זה, השותף הכללי יהא רשאי לקבל את ההחלטה הסופית בקשר לשאלה שהתעוררה כאמור ולפרש את הוראות הסכם זה בתום לב. החלטות השותף הכללי כאמור תחייבנה את השותפות וכל אחד מן השותפים המוגבלים לכל דבר ועניין.

21.10. הודעות מכוח הסכם זה תישלחנה בכתב לכתובות הצדדים כמפורט במבוא להסכם זה או לכתובת אחרת עליה הודיע מי מהצדדים בכתב ליתר הצדדים, עם העתק לשותפות. הודעות כאמור תיחשבנה כאילו נתקבלו בידי הצד הנשגר, תוך 3 (שלושה) ימי עסקים ממועד מסירתן למשלוח בדואר רשום (כנגד אישור מסירה); במועד שבו נמסרו בפועל אם נשלחו במסירה ביד; ובמועד שיגורן בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני (אם שוגרו במהלך שעות העבודה המקובלות ביום עסקים, ואם שוגרו במועד אחר – ביום העסקים הראשון שלאחר מועד שיגורן), והכל בתנאי שהצד המשגר יציג אישור פקסימיליה או אישור מסירה בדבר קבלת ההודעה בדואר אלקטרוני לפי העניין.

21.11. הסכם זה ניתן לחתימה במספר של עותקים כאשר כל עותק ייחשב למקורי וכאשר צירוף כל העותקים ייחשבו למסמך אחד. ניתן לחתום על הסכם זה ולהעביר העתק שלו באמצעות פקסימיליה או עותק סרוק באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת הפקס או דואר אלקטרוני (לפי העניין) של השותף הכללי, ובלבד שבמקביל ישלח השותף המוגבל עותק חתום במקור של ההסכם לשותף הכללי.

[דף חתימות בעמוד הבא]

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

|                          |                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| <p>שותף מוגבל ראשוני</p> | <p>השותף הכללי<br/>אי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ</p> |
| <p>על ידי: _____</p>     | <p>על ידי: _____</p>                                |

\_\_\_\_\_

**דף חתימות להסכם שותפות מוגבלת**

**של אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת**  
(שותפות מוגבלת ישראלית)

**שותף מוגבל :**

\_\_\_\_\_

על ידי : \_\_\_\_\_

תפקיד : \_\_\_\_\_

תאריך : \_\_\_\_\_

נספח א'

מרשם השותפים המוגבלים

---

נספח ב'

הסכם ההצטרפות

- סודי -

## **הסכם הצטרפות**

**אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת  
(שותפות מוגבלת ישראלית)**

שם המשקיע:

\_\_\_\_\_

סכום ההתחייבות:

\_\_\_\_\_

## אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת

### הוראות והנחיות להשלמת הסכם ההצטרפות

1. הצטרפות כשותף מוגבל לאי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") מותנית במילוי, חתימה ואישור על ידי השותף הכללי של מסמכי ההצטרפות הנמצאים בהסכם הצטרפות זה (להלן: "הסכם ההצטרפות"). לשם הצטרפות כאמור על המשקיע למלא אחר ההוראות הבאות:

1.1 לקרוא בעיון את המסמכים הבאים במלואם:

1.1.1 הסכם ההצטרפות;

1.1.2 הסכם השותפות המוגבלת של השותפות המצורף להסכם זה כנספת א' (להלן: "הסכם השותפות");

1.1.3 פרק גורמי הסיכון המצורף להסכם זה כנספת ד';

1.1.4 מסמך גילוי למשקיעים המצורף להסכם זה כנספת ז' והוראות מניעת הלבנת הון מסמכי שותפות ה-JV המצורפות להסכם זה בחלק ג' כנספת ג'.

1.2 לקרוא, למלא ולחתום ולספק לשותפות את המסמכים הבאים:

1.2.1 עמודי חתימות. על כל משקיע לחתום (ולמלא תאריך חתימה) על:

א. שני עותקים של עמוד החתימות של הסכם ההצטרפות (עמודים 16 ו-17) וכן

ב. שני עותקים של עמוד החתימות של הסכם השותפות (עמודים 19 ו-20) המצורף להסכם זה כנספת ב'.

1.2.2 שאלון למשקיע. על כל המשקיע למלא את המידע הנדרש בכל חלקי השאלון למשקיע, לפי העניין, המצורף להסכם זה כנספת ג':

ג. חלק א' לשאלון – "הכר את הלקוח עבור יחידים";

ד. חלק ב' לשאלון – "הכר את הלקוח עבור תאגידים";

ה. חלק ג' לשאלון – הצהרות והוראות מניעת הלבנת הון הן ליחידים והן לתאגידים;

ו. חלק ד' לשאלון – הצהרת משקיע כשיר לפי סעיף 15א(ב)(1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך");

ז. חלק ה' לשאלון – "סיווג לצרכי מס". על כל משקיע להשלים את ההצהרה בדבר מעמד המס החל עליו בעמוד 26.

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](http://www.irs.gov). במידה שבהתאם לסיווג החל עליו, על המשקיע למלא טופס W-8BEN או W-8BEN-E, טפסים כאמור מצורפים להסכם זה כנספת ה'.

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

2. יש לשלוח העתק סרוק של הסכם ההצטרפות המלא והחתום (כולל כל הנספחים מלאים) לאי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ בדוא"ל: [matan@ibi.co.il](mailto:matan@ibi.co.il). לאחר קבלת אישור על תקינות המסמכים, יש לשלוח את הסכם ההצטרפות המלא והחתום במקור (כולל כל הנספחים מלאים), יחד עם המסמכים הנדרשים הנוספים המפורטים בטפסי "הכר את הלקוח" ליחיד/לתאגידים (לפי העניין) המצורפים כחלק מכנספת ג' להסכם זה, לידי השותף הכללי – אי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ (באמצעות מר מתן לייבה), בכתובת: רחוב אחד העם 9, מגדל שלום, מיקוד 6525101, תל אביב

## אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת

### **הסכם הצטרפות**

הסכם הצטרפות זה (להלן: "ההסכם" או "הסכם זה"), נערך בין אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת, שהוקמה ונרשמה בהתאם לחוקי מדינת ישראל (להלן: "השותפות"), אשר תבצע השקעה כשותף מוגבל ב-The View JV LP (להלן: "שותפות ה-JV") בהתאם להוראות הסכם השותפות (כהגדרתו להלן), והח"מ (להלן: "המשקיע") אשר מעוניין לרכוש זכויות בשותפות כשותף מוגבל בשותפות לפי התנאים המפורטים בהסכם זה ובהסכם השותפות המוגבל של השותפות, אשר הסכם זה מצורף לו כנספח ב' (להלן: "הסכם השותפות").

מובהר כי מאחר ומודל ההשקעה של השותפות באמצעות שותפות ה-JV נמצא בשלבי תכנון, אזי השותף הכללי שומר לעצמו את הזכות לבצע שינויים בהסכם השותפות והסכם זה במהלך כל תקופת גיוס הכספים לשותפות והמשקיע ייחשב כמסכים לשינויים כאמור, ובלבד שלא מדובר בשינוי מהותי להסכמים המשפיע לרעה על זכויות המשקיע.

מונחים בהסכם זה שאינם מוגדרים בו, תהא להם המשמעות שניתנה להם בהסכם השותפות.

### **1. רכישת זכויות בשותפות.**

1.1. בכפוף לתנאי והוראות הסכם זה והסכם השותפות, ובהסתמך על המצגים והתחייבויות המפורטים להלן, השותפות מסכימה בזאת למכור למשקיע והמשקיע מסכים בזאת לרכוש מהשותפות זכויות בשותפות כשותף מוגבל (להלן: "הזכויות"), וזאת בתמורה לסכום ההתחייבות הקבוע בעמוד החתימות בסופו של הסכם זה (להלן: "סכום ההתחייבות"). בחתימתו על הסכם זה, המשקיע מתחייב להשקיע בהון השותפות סכום שלא יפחת מסכום ההתחייבות, והכל בהתאם להוראות הסכם השותפות.

1.2. המשקיע מבין ויודע כי חתימתו על הסכם זה ובקשתו להצטרף כשותף מוגבל בשותפות אינה מחייבת את השותפות או את השותף הכללי עד לקבלת הודעה על הסכמה למכירת הזכויות למשקיע מהשותף הכללי בשם השותפות.

1.3. המשקיע מבין ומודע לכך כי השותף הכללי בשם השותפות, רשאי לסרב למכירת כל או חלק מהזכויות. הצטרפותו של המשקיע כשותף מוגבל בשותפות הינה בלתי חוזרת, אלא אם השותף הכללי סירב למכירת הזכויות כאמור.

1.4. המשקיע מודע ומסכים לכך שהשותף הכללי רשאי, על פי שיקול דעתו, לצרף לשותפות שותפים מוגבלים נוספים ולהתקשר עם משקיעים מאוחרים בכוונה למכור זכויות נוספות בשותפות תמורת סכומי התחייבות נוספים, בהתאם להוראות הסכם השותפות. המשקיע מודע ומסכים כי הצטרפותו כשותף מוגבל לשותפות תהא כפופה להוראות סעיף 4.2 להסכם השותפות.

### **2. מצגים והתחייבויות של המשקיע**

המשקיע מצהיר ומתחייב בפני השותפות והשותף הכללי, נכון למועד החתימה על הסכם זה על ידי המשקיע, ונכון לכל מועד בו מעביר המשקיע סכומים להון השותפות:

2.1. מסירת מידע ונכונות המידע. כל הצהרות והתחייבויות המשקיע על פי בהסכם זה, 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, והמידע המפורט בהצהרת איסור הלבנת הון, הינו מדויק ונכון, והמשקיע מתחייב כי יודיע לשותפות מיד לאחר עדכון או שינוי בכל הצהרה התחייבות או פרט מידע שמסר לשותפות. המשקיע יעביר לידי השותף הכללי כל מידע, מסמך או אישור שיידרש על ידי השותף הכללי 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 לשותפות ולשותף הכללי, יחשבו כל המצגים, ההצהרות וההתחייבויות אותם נתן במסגרת הסכם זה כנכונים וכאילו אושרו מחדש על ידי המשקיע במועד בו יצטרף כשותף מוגבל לשותפות ובכל מועד בו יגדיל את השקעתו בשותפות.

2.2. הסתמכות. המשקיע מצהיר ומאשר כי (1) הוא לא הסתמך על מצגים או מידע אחר שניתנו על ידי השותף הכללי, גופים קשורים אליו, בעלי הזכויות בו, נושאי המשרה בו, עובדיו ונציגיו (להלן: "גוף מנהל"), ואף גוף מנהל לא פעל בשמו בקשר עם ו/או לצורך רכישת הזכויות בשותפות, ובהתאם, אף גוף מנהל אינו אחראי למתן שיפוי בקשר עם רכישת הזכויות על ידי המשקיע; וכן (2) הוראות הסכם זה ואישור רכישת הזכויות על ידי המשקיע אינן עולות לכדי ולא יפורשו כמתן ייעוץ משפטי, מיסויי, או כמתן מצג או התחייבות כלשהם על ידי השותפות, השותף הכללי או כל נציג או גוף קשור לשותפות או לשותף הכללי, ואין להבין מהם כי רכישת הזכויות 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 לבצע את התחייבויותיו לפי הסכם זה והסכם השותפות. רכישת הזכויות בשותפות על ידי המשקיע וקיום וביצוע הוראות הסכם זה והסכם השותפות, אושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של התאגיד, והסכם זה והסכם השותפות מחייבים את המשקיע ואכיפים כלפיו; המשקיע הינו כשיר להיות שותף מוגבל, להכניס סכומים להון השותפות ולעמוד בהתחייבויותיו לפי הסכם השותפות. החותמים על הסכם זה בשם המשקיע הוסמכו כדין, והמשקיע יעביר לשותף הכללי מיד עם דרישתו, כל מסמך, לרבות אישור מיועץ משפטי של המשקיע, המאשר את קיומו של המשקיע, חוקיות השקעתו בשותפות ואסמכתא על סמכותם של החותמים על הסכם זה בשם המשקיע. במידה והצטרפותו של המשקיע כשותף מוגבל בשותפות תאושר על ידי השותף הכללי, הסכם זה והסכם השותפות יהיו התחייבויות מחייבות ותקפות כלפי המשקיע ואכיפים כלפיו.

2.3.2. במקרה בו המשקיע הוא יחיד, המשקיע הינו כשיר להיות שותף מוגבל בשותפות, ויש לו את הכשירות המשפטית להתקשר, לחתום, ולבצע את הסכם זה ואת הסכם השותפות,

והסכם זה והסכם השותפות נחתמו כדין על ידי המשקיע. במידה והצטרפותו של המשקיע כשותף מוגבל בשותפות תאושר על ידי השותף הכללי, הסכם זה והסכם השותפות יהוו התחייבויות מחייבות ותקפות כלפי המשקיע ואכיפים כלפיו.

2.4. בעל העניין בהשקעה; משקיע כשיר על פי הדין בישראל. כי הוא מבקש לרכוש את הזכויות למטרות השקעה בלבד, על חשבונו בלבד (או בחשבון נאמנות, אם אותו מבקש הינו נאמן), ולא במטרה למכור או להעביר את הזכויות או כל חלק מהן. כי המבקש עצמו הינו בעל העניין בהשקעה (Beneficial Owner) או נאמן עבור נהנה (כהגדרתו להלן) שהוא בעל העניין בהשקעה, שפרטיו ימסרו לשותף הכללי. 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 **כנספת ג'** להסכם זה (לרבות בכל הנוגע לתושבות המס של המבקש) וכי ימסור את כל המסמכים הנדרשים באופן סביר לשם הוכחת האמור על פי דרישה של השותף הכללי, וכי הוא מילא את **חלק ד' 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 לזכויות בשותפות (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 הסכם זה והסכם השותפות; (3) העביר את הסכם זה ואת הסכם השותפות 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 ובדף החתימה על הסכם השותפות; (5) יעביר לשותף הכללי כל מידע אשר יידרש לשותף הכללי אודות הנהנה; (6) יבטיח כי הנהנה לא יעביר כל זכות ביחס לשותפות ללא עמידה בכל התנאים הרלוונטיים של הסכם השותפות; וכן (7) מאשר כי ידוע לו כי משיכת כספים מהשותפות כרוכה באישורו של הנהנה. 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 בהסכם זה והסכם השותפות, ביצוע, קיום ועמידה בהתחייבויות והפעולות הקבועות בהם ו/או לפי כל מסמך או הסכם נוסף הקשור לביצוע וקיום הוראות הסכם זה והסכם השותפות 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 לשותף הכללי כי: (1) הוא לא הוקם, התאגד או אורגן במטרה לרכוש את הזכויות בשותפות; (2) החלטתו לרכוש את הזכויות התקבלו 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 הנהנים בו (לרבות בקשר עם רכישת הזכויות); וכן (4) אין, ולא תהיה

לבעלי המניות בו, שותפיו, חבריו או הנהנים בו (לפי העניין) (א) יכולת להחליט אם וכמה מנכסי המשקיע יושקעו בהשקעות שונות, לרבות ברכישת הזכויות; או (ב) יכולת להחליט באופן אישי אם או באיזה סכום כל אחד מבעלי המניות, שותפים, חברים או נהנים (לפי העניין) ישתתפו ברכישת הזכויות על ידי המשקיע.

## 2.8. קבלת מידע ומסמכים; היוועצות בגורמים מקצועיים.

2.8.1. המשקיע קרא בקפידה את הסכם השותפות והסכם זה על נספחיהם (להלן: "**מסמכי השותפות**"), לרבות את פרק "**גורמי סיכון**" המצורף להסכם זה **כנספח ד'**, וכן את מסמכי ההתאגדות (לרבות הסכם השותפות והסכם ההצטרפות) של שותפות ה-JV תוך התייעצות עם כל יועץ מקצועי שראה לנכון להיוועץ בו, לרבות עורכי הדין, רואי החשבון, יועצי מס ו/או יועצי השקעות ביחס להשקעה שלו בשותפות. המשקיע מאשר כי הוא מבין ומודע לסיכונים המשפטיים והכלכליים הקשורים בהשקעה בשותפותה העלולים לעלות עד כדי אובדן ההשקעה כולה. המשקיע בחן את מסמכי השותפות ומבין את הסיכונים והשיקולים הנלווים לרכישת הזכויות, לרבות את השלכות הוראות סעיף 4.2 להסכם השותפות ("**יצירוף שותפים מוגבלים לקרן**") והוראות סעיף 8 להסכם השותפות ("**אחריות**"); שינוי וביטוח" והסיכון הכספי הכרוך בהפסד מלוא כספי השקעתו ומאשר כי שקל את כל הגורמים לעיל לאחר שקיבל ייעוץ מתאים. המשקיע לא הסתמך על כל מצג או מידע אחר שניתנו על ידי השותפות או על ידי מי מטעמה, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, לייעוץ משפטי, ייעוץ השקעות או ייעוץ מיסויי בקשר עם רכישת הזכויות בשותפות, ומבין ומודע לכך שהמסמכים המחייבים את השותפות, השותף הכללי וגופים הקשורים אליהם הינם מסמכי השותפות בלבד.

2.8.2. למשקיע ניתנה הזדמנות להציג שאלות בנוגע לתנאי רכישת הזכויות ובנוגע לשותפות ועסקיה אשר נענו על ידי השותף הכללי ונציגיו לשביעות רצונו של המשקיע. כמו כן, המשקיע קיבל מהשותפות ונציגיה כל מידע הנדרש לו כדי לאמת את המידע שסופק למשקיע על ידי השותפות ונציגיו והנדרש לו כדי לשקול ולקבל החלטה בנוגע לרכישת זכויות בשותפות. למשקיע ניתנה הזדמנות לפנות לייעוץ משפטי, מיסויי ולייעוץ השקעות, לפי שיקול דעתו על מנת לקבל החלטה עצמאית לרכוש זכויות בשותפות.

## 2.9. משקיע מתווכח; סיכון בהשקעה.

2.9.1. למשקיע ידע וניסיון בתחום הפיננסי והעסקי המאפשרים לו להעריך את הסיכונים והיתרונות הגלומים ברכישת הזכויות, ואת שאר השיקולים הקשורים ברכישת הזכויות לפי הסכם זה והסכם השותפות. המשקיע מצהיר ומאשר כי הוא אינו זקוק ולא יזדקק להחזר מיידי של השקעתו בשותפויות וכי, בכל מקרה, מצבו ואיתנותו הפיננסית מאפשרים לו לשאת בסיכון הכלכלי הטמון בהחזקת הזכויות לזמן שאינו מוגדר, ולשאת בהפסד מלא של סכום ההתחייבות שלו.

2.9.2. המשקיע מבין כי השקעתו בשותפות כרוכה בסיכונים שאינם ניתנים לצפייה מראש במועד ההשקעה, לרבות שינויים טכנולוגיים, תלות בכוח אדם, תחרות ושינוי תנאי שוק. כמו-כן השפעת גורמים פוליטיים וכלכליים, בישראל ובעולם, עלולה לגרום לשינויים משמעותיים וכן החופש על יכולתו של השותף הכללי והצדדים הקשורים לשותף הכללי לפעול בכל דרך

עסקית העלולה להעמיד את השותף הכללי והצדדים הקשורים לשותף הכללי במצב של ניגוד עניינים ולהשפיע כתוצאה מכך על תוצאות השותפות, כמפורט בסעיף 11 להסכם השותפות.

2.10. הגבלה על העברה. המשקיע רוכש את הזכויות לצורך השקעה בלבד ולא לצורך מכירת זכויותיו בשותפות או לצורך מכירת זכויותיו לקבלת חלוקות מהשותפות. למשקיע אין כל כוונה, הסכם או הסדר לחלק את זכויותיו לאחרים או למכור, להמחות, לשעבד או להעביר באופן אחר כל או חלק מזכויותיו בשותפות. המשקיע לא יעביר באופן ישיר או עקיף את כל או חלק מהזכויות בשותפות, או ישדל, יציע לרכוש או ישעבד את כל או חלק מזכויותיו בשותפות, למעט בהתאם (1) להוראות חוק ניירות ערך (או פטור מעמידה בהוראות חוק ניירות ערך); (2) הפקודה; או (3) תנאי והוראות הסכם השותפות. המשקיע מצהיר כי ידוע לו שהצעת ומכירת הזכויות בשותפות לא נרשמו תחת חוקי ניירות ערך בישראל או מחוץ לה ואינם צפויים להירשם למסחר בניירות ערך בישראל או מחוץ לה, ולכן הזכויות ניתנות למכירה רק בכפוף לקיומו של פטור המתיר מרישום מכירת זכויות אלה. המשקיע מודע לכך כי העברה של זכויותיו בשותפות מוגבלת גם על ידי הסכם השותפות והפקודה, ועלולה להיות מוגבלת על ידי חוק ניירות ערך או דיני ניירות ערך אחרים ובכל מקרה העברת זכויותיו כאמור כפופה לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של השותף הכללי.

2.11. מס. המשקיע מצהיר כי (א) הוא לא קיבל מידי השותף הכללי, גוף מנהל או השותפות 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 בהסכם השותפות על נספחיו; (ב) הוא יודע כי השותף הכללי ממליץ כי יתייעץ עם יועץ מס מטעמו בטרם ביצוע ההשקעה; (ג) הינו מודע לכך שתוצאות המס של ההשקעה, ההחזקה, ומכירת הזכויות בשותפות עשויות להיות מושפעות מנתוני האישיים של המשקיע ועל כן אין לשותפות או לשותף הכללי כל וודאות בדבר תוצאות כאמור; (ד) הוא מודע ומבין שקיימת אפשרות שהשותפות תכיר בהכנסה וכתוצאה מכך שותף עשוי להיות חייב במס גם אם לא תהיה חלוקה בפועל על ידי השותפות; (ה) הוא מודע לכך כי במקרה כאמור בסעיף קטן (ו), יהיה עליו לשלם את שיעור המס בו הוא חב ללא כל קשר לחלוקה שביצעה השותפות, גם במקרה ששיעור החבות במס גבוה מסכום החלוקה. עוד מבין המשקיע כי חלק מהכנסות השותפות עשויות שלא ליהנות מהפטור הקיים לפי סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] למשקיעים הזכאים בדרך כלל לפטור האמור.

2.12. ציות לדיני מיסוי של ארה"ב החלים על חשבונות זרים (FATCA) ולאיתמוץ תקן ה-CRS על ידי

מדינת ישראל. בהמשך ובקשר 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' יכונן להלן יחדיו - "חקיקת ה-FATCA"); (ד) הצהרתה של ישראל בדבר אימוץ תקן הדיווח האחיד 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 השותפות – "**חקיקת גילוי המס**", המשקיע מצהיר ומבין: (i) כי עליו למלא ולספק לכל שותפות 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; (ii) כי עליו למלא ולספק לכל שותפות הצהרה על פי תקן ה-CRS חתומה בהתאם לנוסחים המצורפים **בנספח ו'**, כדי לקבוע את מעמדו לפי הוראות תקן ה-CRS כחלק מביצועו של הסכם זה; (iii) כי עליו לספק באופן מיידי כל מידע נוסף אשר ייחשב על ידי כל שותפות באמצעות השותף הכללי כהכרחי על מנת שהשותפויות יעמדו בהוראות חקיקת גילוי המס, כולל טפסי W8/W9 מעודכנים והצהרות על פי תקן ה-CRS ו/או כל טופס רלוונטי אחר שיידרש לפי חקיקת גילוי המס, ככל שיידרש על ידי כל אחת מבין השותפויות מעת לעת; (iv) כי כל שותפות ו/או השותף הכללי רשאים לחשוף לכל רשות ממשלתית רלוונטיות 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 בשותפות; ו- (v) כי במידה והמשקיע לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי סעיף זה וסעיף 2.13 להלן, וכתוצאה מכך עלולה השותפות והשותף הכללי לא לעמוד בהוראות חקיקת גילוי המס, השותפות ו/או השותף הכללי יהיו רשאים לבצע כל פעולה ו/או להפעיל את כל התרופות העומדות לרשותם לרבות, מכירה או העברת חלקו של המשקיע בשותפות לאדם אחר, פדיון השקעתו בשותפות בתנאים שיקבעו על ידי השותף הכללי לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של השותף הכללי, עצירת תשלומים ו/או חלוקות למשקיע ו/או דרישת שיפוי מהמבקש על נזק שנגרם לשותפות ו/או לשותף הכללי כתוצאה מאי עמידתו בהתחייבויותיו לפי סעיפים אלו. בנוסף המשקיע מוותר על כל זכות תביעה שעשויה להיות לו בקשר עם כל צעד שתנקוט השותפות לפי חקיקת גילוי המס. ביחס לשותף מוגבל שהינו אזרח אמריקאי או בעל אזרחות אחרת מודיעה בזאת השותפות כי מידע לגבי חשבונות בשותפות 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.

## 2.13. מניעת הלבנת הון והכרת הלקוח.

2.13.1. המשקיע מצהיר כי הינו מודע לכך שהשותפות מבקשת לציית להוראות חוקי איסור הלבנת הון במלואן, ושהשותפות תשתף פעולה באופן מלא עם רשויות אכיפת החוק הרלוונטיות. המשקיע מסכים כי יעביר לשותפות כל מסמך הנדרש לשותפות 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, מחזיקים בזכויות, גופים קשורים וגופים קשורים לנהנים, לפי העניין, והכל כמפורט **בשאלון ההצטרפות למשקיע האמור**.

2.13.2. המשקיע מצהיר כי הינו מודע לכך שבכפוף לחוקי ותקנות איסור הלבנת הון, השותפות, השותף הכללי ו/או כל מי מטעמם עשויים לבקש לקבל מסמכים נוספים המוודאים את זהות המשקיע ואת המקור להון הנדרש לרכישת הזכויות וזאת טרם, מעת לעת ולאחר הסכמת השותף הכללי לרכישת הזכויות. המשקיע מסכים כי יעביר לשותף הכללי מיד עם דרישתו הראשונה כאמור, את כל המידע הנדרש לשותף הכללי 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.

2.13.3. 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 ובכלל זה הוא לא מדינה, טריטוריה, אדם או ישות ששמה מופיע ברשימת OFAC, ולא אדם או ישות אסורים תחת OFAC.

2.13.4. המשקיע מצהיר כי הכספים שהושקעו או שיושקעו על ידיו בשותפות 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 בשותפות 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 בשותפות. 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 2.13.2 עד 2.13.4; (ד) במידה ונודע לח"מ כי מי מהשותפים, מבעלי המניות, מחברי ההנהלה, מהדירקטורים או מבעלי השליטה בו עונה על אחד מסעיפי 2.13.2 עד 2.13.4, ידווח המשקיע על כך, ללא דיחוי, לשותף הכללי.

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

2.14. השעיית. המשקיע מודע ומסכים לכך שעל אף האמור בהסכם השותפות, מכתבי הצד או כל הסכם אחר, כדי לציית לחוקים, התקנות והצווים האוסרים על הלבנת הון, השותף הכללי רשאי להשעות כל פעילות ביחס לכספים של המשקיע, לרבות השעיית והשהיית השקעת סכומים על ידי המשקיע בהון השותפות והשעיית והשהיית זכות המשקיע לקבלת חלוקות מהשותפות או כל פעולה אחרת

הנדרשת לפי שיקול דעתו של השותף הכללי, ולמשקיע לא תהיה כל טענה כלפי השותף הכללי 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, השותף הכללי עשוי לנקוט בפעולות שיקבע כנחוצות כדי להבטיח ציות לאותם חוקים או תקנות.

2.15. אחריות. המשקיע מצהיר, מתחייב, מאשר ומסכים כי לא יבוא בכל טענה לכל אחד מהשותף הכללי, מנהליו, עובדיו, נציגיו, סוכניו, יורשיו, נושאי המשרה ובעלי הזכויות בו וצדדים קשורים להם והוא מתחייב לשפות כל אחד מהם בקשר עם כל ההתחייבויות, ההפסדים, התביעות, הנזקים או ההוצאות (1) שיגרמו כתוצאה מסירוב למכירת זכויות בשותפות או מסירוב לבצע חלוקה או תשלום אחר בהתאם לאמור בסעיף 2.14 לעיל; או (2) שיגרמו לכל אחד מהם כתוצאה מהפרת המשקיע של כל חוק, הוראה, תקנה או צו.

2.16. הפצה. המשקיע מאשר ומתחייב כי הוא אינו מצטרף לשותפות בעקבות (1) פרסום כלשהו, מאמר או הודעה בעיתון, מגזין או כל מדיה או אמצעי דומים, לרבות פרסום אינטרנטי באתר שאינו מאובטח, בשידור רדיו או טלוויזיה; או (2) פגישה בה נטל חלק המשקיע יחד עם אחרים בעקבות פרסום כאמור.

2.17. השקעה משותפת. במקרה בו קיימים מספר משקיעים המעוניינים לרכוש יחד את הזכויות, כל אחד מהמשקיעים כאמור מודע לכך שהוא (1) יישא באחריות יחד ולחוד בגין התחייבויותיו כלפי השותפות והזכויות; וכן (2) נדרש לציית באופן עצמאי לכל הדרישות מכוח כל דין החל עליו בהיותו שותף מוגבל בשותפות.

2.18. התאמת המשקיע לרכישת הזכויות ועמידת השותפות בדיני ניירות ערך תיקבענה על ידי השותף הכללי והשותפות תוך הסתמכות על המצגים, ההתחייבויות, ההסכמות, ההצהרות וההבנות של המשקיע לפי הסכם זה והסכם השותפות, ואלה יאושרו שוב על ידי המשקיע בכל מועד בו המשקיע יעביר הון לשותפות או מועד בו השותפות תבצע חלוקת הון לשותפים. אם בכל עת במהלך תקופת השותפות יחול שינוי כלשהו במצגים, בהתחייבויות, בהסכמות, בהצהרות או בהבנות, המשקיע ימסור על כך הודעה לשותף הכללי באופן מיד.

### 3. ייצוג משפטי

המשקיע מצהיר ומתחייב כי הוא מבין ומודע לכך כי משרד **וינוגרד ושות'** – **עורכי דין** משמש כיועץ המשפטי של השותפות והשותף הכללי בקשר עם הקמת השותפות ומכירת הזכויות בשותפות, ואינו משמש כיועץ משפטי עבור המשקיעים אשר מצטרפים כשותפים מוגבלים לשותפות. המשקיע נדרש להתייעץ עם עורכי דין ויועצים אחרים שלו, לרבות יועצי מס, בקשר עם השקעתו בשותפות, ולשותף הכללי לא תהיה כל אחריות בקשר לכך.

#### 4. תיקון ההסכם וויתור

הסכם זה ניתן לתיקון, לויתור ביחס להוראה מהוראות ההסכם, באופן כללי או באופן ספציפי, בצורה פרוספקטיבית או רטרואקטיבית, וייעשה אך ורק באמצעות הסכמתם בכתב של המשקיע ושל השותף הכללי (הפועל בשם השותפות).

#### 5. ייפוי כוח

כל משקיע, בחתימתו על הסכם השותפות והסכם זה, ממנה ומייפה באופן בלתי חוזר את השותף הכללי לפעול בשמו ובמקומו, לחתום, לערוך ולבצע, בכפוף להוראות הסכם השותפות, את ועל (1) המסמכים והאישורים הדרושים לשותף הכללי על מנת לקיים את הוראות הסכם זה ואת הוראות הדין ולאפשר לשותפות לפעול כשותפות מוגבלת בה לשותפים המוגבלים אחריות מוגבלת; (2) המסמכים הדרושים לשותף הכללי לטובת צירוף משקיע נוסף כשותף מוגבל בשותפות או החלפת שותף מוגבל לפי הסכם זה והסכם השותפות; (3) המסמכים הדרושים לשותף הכללי לצורך פירוק וחסול השותפות; וכן (4) מסמכים אחרים הדרושים (בהתאם לשיקול דעת השותף הכללי) לפי כל דין להגשה בשם השותפות אשר אינם מטילים על השותפים המוגבלים כל חובה או אחריות אך דרושים כדי לקיים את הסכם זה ואת הסכם השותפות. ייפוי כוח זה הינו ייפוי כוח בלתי חוזר. השותף הכללי יודיע לשותף המוגבל על שימוש בייפוי הכוח בשמו של אותו שותף מוגבל.

#### 6. יורשים ונמחים

הסכם ההצטרפות 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 הסכם זה, או כפי שהשותף הכללי יאשר אחרת לפי שיקול דעתו הבלעדי.

#### 7. הודעות מהשותפות

המשקיע מאשר בזאת לקבל כל הודעה מהשותפות, השותף הכללי, גופים קשורים אליהם ונציגיהם באמצעות דואר אלקטרוני או באופן אלקטרוני דומה, בכפוף לכל דין. חובת עדכון כתובת הדואר האלקטרוני תהא על המשקיע, שמתחייב להודיע על כך לשותף הכללי מיד עם שינוי כאמור. המשקיע רשאי לבטל את אישורו לקבלת הודעות באופן אלקטרוני בכל עת על ידי מתן הודעה על כך בכתב לשותף הכללי. השותפות והשותף הכללי לא יישאו באחריות לכל יירוט של הודעת דואר אלקטרוני.

#### 8. גילוי מידע

המשקיע מאשר לשותף הכללי ולשותפות לגלות את זהות המשקיע, את עצם רכישת הזכויות בשותפות על ידו וכשירותו לרכוש את הזכויות בשותפות וכן למסור כל מידע שהמשקיע סיפק או יספק לשותפות לרבות את עצם היחסים בין המשקיע לבין השותפות, השותף הכללי או חברת הניהול, וזאת לכל (1) גוף מנהל; (2) למשקיעים קיימים או פוטנציאלים בשותפות; (3) לפי דרישתו של כל בנק או גוף אחר עמו השותפות מקיימת פעילות עסקית; (4) לכל רשות רגולטורית או ממשלתית שהינה בעלת סמכות שיפוט החלה על השותפות, השותף הכללי, כל שותף מוגבל או גופים קשורים אליהם, לרבות מידע שיש להגיש לרשם השותפויות, רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון, הרשות למשפט טכנולוגיה ומידע, או לפי דרישת כל רשות מוסמכת בקשר עם ענייני השותפות; (5) בקשר עם כל סכסוך או ליטיגציה או ככל שנדרש או נצרך

על מנת להבטיח את קיום תנאי הסכם זה והסכם השותפות; (6) לשותפות, השותף הכללי, גופים קשורים להם, מנהליהם, חברי הדירקטוריון שלהם, עובדיהם, סוכניהם, נציגיהם, עורכי דינם, רואי החשבון שלהם, או נותני שירות אחרים; (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 השותפות לפי שיקול דעתו של השותף הכללי. המשקיע מאשר כי לא תהיה לו כל טענה בקשר עם גילוי כאמור.

#### 9. הדין החל, יישוב סכסוכים

על פירוש תנאיו ועל פרשנות זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים להסכם זה ולהסכם השותפות יחול הדין הישראלי. הסמכות הבלעדית להכריע בכל סכסוך בין הצדדים להסכם זה ולהסכם השותפות תוכרע בהתאם להוראות סעיף 21.5 להסכם השותפות.

#### 10. כותרות הסעיפים

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

#### 11. סתירה בין מסמכים

בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה והסכם השותפות, תגברנה הוראות הסכם השותפות.

#### 12. ההסכם

הסכם זה, הסכם השותפות, וכן כל מכתב צד המופנה למשקיע, ככל שישנו, ממצים את מלוא המוסכם בין הצדדים בקשר עם השותף הכללי והשותפות, 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.

#### 13. חתימה במספר עותקים

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

#### 14. תרופות

בנוסף לכל התרופות המוקנות לשותפות בהסכם השותפות, 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.

#### 15. חשבון בנק

המשקיע מסכים לכך שכל חלוקה או פדיון (לפי הרלוונטי) על ידי השותפות תיעשה לחשבון הבנק, אשר ממנו העביר המשקיע את סכום תרומת ההון לשותפות ("**חשבון הבנק**"), שפרטיו מופיעים בדף החתימות

של הסכם זה, וכי היה ויבצע את תרומת ההון מחשבון אחר הרשום על שמו, אזי החשבון האחר יחשב כחשבון הבנק. ככל שהמשקיע יבקש לאשר את החלפת חשבון הבנק, הרי שיצטרך לספק לשותפות אישור בדבר היותו הנהנה היחיד בחשבון הבנק החלופי.

#### 16. מידע צופה פני עתיד

המשקיע מסכים כי ככל שמידע וחומרים אשר הועברו לו בקשר עם פעילותה הצפויה של השותפות כללו תחזיות או הערכות, הרי שתחזיות והערכות כאמור הינן בלתי מחייבות ועשויות להשתנות כתוצאה מגורמים רבים אשר אינם בשליטת השותפות 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 השותפות בפועל, אשר עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתחזיות או ההערכות כאמור.

#### 17. תרומה מלאה

המשקיע מסכים כי מלבד אם נאמר אחרת בהסכם השותפות, המשקיע ישקיע את סכומי התחייבות ההשקעה שלו בשותפות בתשלום אחד.

#### 18. אחריות ושיפוי

המשקיע מאשר בזאת כי הוא מודע לכך שהשותף הכללי והשותפות הסתמכו על המצגים וההתחייבויות שלו הכלולות בהסכם זה ובהסכם השותפות. המבקש מסכים בזאת לשפות ולפצות את השותף הכללי, בשותפות והשותפים המוגבלים של השותפות וכן כל עובד, סוכן, יועץ או בעל שליטה בשותף הכללי 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 הסכם זה ו/או הסכם השותפות ו/או הפרת כל התחייבות שלו לפי הוראות הסכם זה ו/או הסכם השותפות.

\*\*\*\*

[עמוד החתימות בעמוד הבא]

### עמוד חתימות

בחתימת המשקיע על הסכם זה, ובאישור ההצטרפות של השותף הכללי בשם השותפות, הסכם הצטרפות זה יחייב את השותפות ואת הח"מ אשר יהפוך לשותף מוגבל, החל מתאריך קבלת ההצטרפות המצוין מטה.

| <u>משקיע שאינו יחיד:</u>         | <u>משקיע יחיד:</u>               |
|----------------------------------|----------------------------------|
| שם המשקיע _____                  | שם המשקיע _____                  |
| חתימה _____                      | חותמת וחתימת מורשים _____        |
| _____                            | על ידי : _____                   |
| _____                            | תפקיד : _____                    |
| תאריך : _____                    | תאריך : _____                    |
| דולר : _____<br>(סכום ההתחייבות) | דולר : _____<br>(סכום ההתחייבות) |

**מובהר כי כל סכום השקעה העולה על \$800,000 מחייב אישור מראש ובכתב של השותף הכללי**

### אישור הצטרפות

(ימולא על ידי השותפות בלבד)

השותפות מאשרת בזאת את מכירת הזכויות בשותפות כאמור בהסכם ההצטרפות לעיל ואת רישום המשקיע כשותף מוגבל בשותפות החל מהתאריך המצוין מטה.

**אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת**

באמצעות השותף הכללי, אי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ

ע"י \_\_\_\_\_ וע"י \_\_\_\_\_ סכום ההתחייבות נכון לתאריך ההצטרפות

ת.ז. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

תאריך ההצטרפות : \_\_\_\_\_

## עמוד חתימות

בחתימת המשקיע על הסכם זה, ובאישור ההצטרפות של השותף הכללי בשם השותפות, הסכם הצטרפות זה יחייב את השותפות ואת הח"מ אשר יהפוך לשותף מוגבל, החל מתאריך קבלת ההצטרפות המצוין מטה.

| <u>משקיע שאינו יחיד:</u>         | <u>משקיע יחיד:</u>               |
|----------------------------------|----------------------------------|
| שם המשקיע _____                  | שם המשקיע _____                  |
| חתימה _____                      | חותמת וחתימת מורשים _____        |
|                                  | על ידי : _____                   |
|                                  | תפקיד : _____                    |
| תאריך : _____                    | תאריך : _____                    |
| דולר : _____<br>(סכום ההתחייבות) | דולר : _____<br>(סכום ההתחייבות) |

**מובהר כי כל סכום השקעה העולה על \$800,000 מחייב אישור מראש ובכתב של השותף הכללי**

### אישור הצטרפות

(ימולא על ידי השותפות בלבד)

השותפות מאשרת בזאת את מכירת הזכויות בשותפות כאמור בהסכם ההצטרפות לעיל ואת רישום המשקיע כשותף מוגבל בשותפות החל מהתאריך המצוין מטה.

\_\_\_\_\_  
**אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת**

באמצעות השותף הכללי- אי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ

ע"י \_\_\_\_\_ וע"י \_\_\_\_\_ סכום ההתחייבות נכון לתאריך ההצטרפות

ת.ז. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

תאריך ההצטרפות : \_\_\_\_\_

### נספח א'

**הסכם השותפות המוגבלת של איי.בי.איי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת**

**[הסכם השותפות מצורף בנפרד]**

## נספח ב'

[עמוד חתימות הסכם שותפות מוגבלת של אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת]

אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת

הסכם שותפות מוגבלת

עמוד חתימות

**ולראיה באנו על החתום:**

| משקיע שאינו יחיד | משקיע יחיד                   |
|------------------|------------------------------|
| שם השותף המוגבל  | שם השותף המוגבל              |
| חתימה            | חותמת וחתימה של מורשי החתימה |
|                  | על ידי: _____                |
|                  | תפקיד: _____                 |
| תאריך: _____     | תאריך: _____                 |

השותף הכללי

אי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ

על ידי: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

[עמוד חתימות הסכם שותפות מוגבלת של אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת]

**אי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת**

**הסכם שותפות מוגבלת**

**עמוד חתימות**

**ולראיה באנו על החתום:**

| משקיע יחיד      | משקיע שאינו יחיד             |
|-----------------|------------------------------|
| שם השותף המוגבל | שם השותף המוגבל              |
| חתימה           | חותמת וחתימה של מורשי החתימה |
|                 | על ידי: _____                |
|                 | תפקיד: _____                 |
| תאריך: _____    | תאריך: _____                 |

## נספח ג'

### שאלון למשקיע

#### חלק א: "הכר את הלקוח" עבור יחידים

(המבצע את ההשקעה כנאמן עבור נהנה ימלא הטופס המצוי במחלק ב' עבור תאגידים וייתייחס לנאמנות כמעין תאגיד)

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 פרט את מקור הכספים שבאמצעותם מתבצעת רכישת הזכויות (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):  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### 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. פרטי חשבון בנק ממנו יועברו כספים ואליו יחולקו כספים:

- 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 לשותפות פרטים נוספים לאחר קבלת התשובות לשאלות בסעיף 7 לעיל.**

**8. איש ציבור זר:**

האם המשקיע עצמו נחשב לאיש ציבור זר<sup>1</sup> או קשור לפעילות ציבורית/פוליטית לרבות בדרך של קירבה משפחתית<sup>2</sup> או עסקית לאדם שהינו Politically Exposed Person / איש ציבור זר?

כן \_\_\_\_\_ לא \_\_\_\_\_

אם התשובה היא כן, אנא פרט: \_\_\_\_\_

1. האם המשקיע השקיע בעבר בזכויות בישות השקעה כלשהי בה מנהל השותפות או גופים קשורים אליו זכאים לתגמול המבוסס על הצלחת הפעילות של השותפות ('ידמי הצלחה')?

כן \_\_\_\_\_ לא \_\_\_\_\_

2. 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 השותף הכללי יהא רשאי לדרוש פרטים נוספים.**

**במקרה שהמשקיע משמש כנאמן על פי סעיף 2.5 להסכם זה, יש למלא גם עבור הנהנה את חלק א' זה או חלק ב' שלהלן, על פי העניין.**

<sup>1</sup> אדם המחזיק/החזיק בתפקיד ציבורי בכיר, או שמופקדת/הופקדה בידו פעילות ציבורית משמעותית על-ידי מדינה זרה. לצורך הבהרת המונח פרסם ארגון ה-FATF (Financial Action Task Force) 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

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

## חלק ב: "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 רכישת הזכויות (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):  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
8. אנא השלימו את הטבלה שלהלן (עד רמת היחיד) בהתאם להוראות שלהלן:  

|                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 במידה שהמשקיע הינו חברה פרטית, אנא השלימו את פרטי הנהלים <sup>3</sup> , בעלי השליטה <sup>4</sup> ובעלי המניות המהותיים <sup>5</sup> בחברה.                                |
| 8.2 במידה שהמשקיע הינו שותפות מוגבלת או כללית, אנא השלימו את פרטי הנהלים <sup>3</sup> , בעלי השליטה <sup>4</sup> , השותף הכללי, ושותפים מוגבלים מהותיים <sup>5</sup> בשותפות. |
| 8.3 במידה שהמשקיע הינו נאמנות, אנא השלימו את פרטי הנהלים <sup>3</sup> והנאמן.                                                                                                 |

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

<sup>4</sup> "בעל שליטה" – כהגדרתו בחוק איסור הלבנת הון.

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

| שם | מספר זהות/דרכון | תאריך לידה | מדינת אזרחות |
|----|-----------------|------------|--------------|
|    |                 |            |              |
|    |                 |            |              |
|    |                 |            |              |
|    |                 |            |              |

9. האם המשקיע עצמו נחשב לאיש ציבור זר<sup>1</sup> או מי מבעלי השליטה בו, מורשי החתימה או הדירקטורים של המשקיע קשורים לפעילות ציבורית/פוליטית לרבות בדרך של קירבה משפחתית<sup>2</sup> או עסקית לאדם שהינו Politically Exposed Person / איש ציבור זר?

כן \_\_\_\_\_ לא \_\_\_\_\_

אם התשובה היא כן, אנא פרט: \_\_\_\_\_

10. אנא השלם את פרטי מורשי החתימה מטעם המשקיע, המוסמכים לחתום על מסמכי השותפות בשם המשקיע:

| שם | מספר זהות/דרכון | מדינת אזרחות | דוגמת חתימה |
|----|-----------------|--------------|-------------|
|    |                 |              |             |
|    |                 |              |             |
|    |                 |              |             |

11. האם המשקיע השקיע בעבר בזכויות ביטוח השקעה כלשהי בה מנהל השותפות או גופים קשורים אליו זכאים לתגמול המבוסס על הצלחת הפעילות של השותפות ('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:

---



---

13.

14. פרטי חשבון בנק ממנו יועברו כספים ואליו יחולקו כספים

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 לשותפות פרטים נוספים לאחר קבלת התשובות לשאלות בסעיף 7 לעיל.**

**מובהר כי השותף הכללי יהא רשאי לדרוש פרטים נוספים.  
במקרה שהמשקיע משמש כנאמן על פי סעיף 2.5 להסכם זה, יש למלא גם עבור הנהנה את חלק א'  
לעיל או חלק ב' זה, על פי העניין.**

### **חלק ג': "הכר את הלקוח" הצהרת איסור הלבנת הון**

על המשקיע לקרוא, להשלים ולחתום על הצהרה זו (להלן: **"הצהרת איסור הלבנת הון"**) בטרם קבלתו כשותף מוגבל בשותפות. ללא החתימה על הצהרת איסור הלבנת הון זו וצירוף המסמכים והפרטים הנדרשים בה, הסכם ההצטרפות של המשקיע לא יושלם, והמשקיע לא ייחשב כשותף מוגבל בשותפות, וזאת אף אם המשקיע כבר העביר כספים לחשבון השותפות. למידע נוסף, אנא פנו לשותף הכללי.

#### **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 השותפות 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 לשותפות, ומצהיר ומאשר כי הכספים האמורים הינם מדווחים 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 שהשותפות 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 לשותפות, 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 השותפות 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 מהזכויות בשותפות הנרכשות על ידי המשקיע, ובמקרה והמשקיע הינו תאגיד, גם גופים הקשורים לתאגיד.
- 1.7. המשקיע מתחייב להודיע לשותף הכללי 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 הזכויות בשותפות 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 נהנה<sup>6</sup> ברכישת הזכויות בשותפות (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 הנהנים<sup>7</sup>, בעלי השליטה<sup>8</sup> ובעלי המניות המהותיים<sup>9</sup> בחברה.

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

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

<sup>8</sup> "בעל שליטה" – כהגדרתו בחוק איסור הלבנת הון, תש"ס – 2000.

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

ב. במידה שהמשקיע הינו שותפות מוגבלת או כללית, אנא השלימו את פרטי הנהנים<sup>1</sup>, בעלי השליטה<sup>3</sup>, השותף הכללי, ושותפים מוגבלים מהותיים<sup>4</sup> בשותפות.

ג. במידה שהמשקיע הינו נאמנות, אנא השלימו את פרטי הנהנים<sup>1</sup> והנאמן.

| שם | מספר זהות/דרכון | תאריך לידה | מדינת אזרחות |
|----|-----------------|------------|--------------|
|    |                 |            |              |
|    |                 |            |              |
|    |                 |            |              |
|    |                 |            |              |

#### מובהר כי השותף הכללי יהא רשאי לדרוש פרטים נוספים.

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

### 3. מסמכים נוספים

3.1. על משקיע שהינו **יחיד** להעביר את המסמכים הבאים :

- עותק נאמן למקור של תעודת הזהות, הדרכון או רישיון נהיגה ;
- במידה שהמשקיע מחזיק דרכון נוסף (לישראלי) – צילום הדרכון הזר ;
- אישור כתובת (כגון חשבון גז, חשמל או מים).
- אסמכתא לקיום חשבון בנק (מסמך מהבנק או צילום צ'ק מבוטל).

3.2. על משקיע שהינו **חברה פרטית** להעביר את המסמכים הבאים :

- עותק נאמן למקור של תעודת התאגדות ותעודת שינוי שם (אם ישנה) של החברה ;
- עותק נאמן למקור של תקנון החברה ;
- פרוטוקול זכויות חתימה משלושת החודשים האחרונים (מאומת על ידי עו"ד) או אישור עו"ד על זכויות החתימה של החברה ;
- המסמכים המפורטים בסעיף 3.1 לעיל ביחס לכל אחד מהיחידים המפורטים בטבלה בסעיף 2.3 לעיל.

3.3. על משקיע שהינו **שותפות (מוגבלת או כללית)** להעביר את המסמכים הבאים :

- עותק נאמן למקור של תעודת התאגדות ותעודת שינוי שם (אם ישנם) של השותפות ;

- ב. עותק נאמן למקור של הסכם השותפות ;
- 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 ההצטרפות לשותפות ה-JV

בסעיף זה –

שותפות ה-JV – The Partnership.

השותפות – The Investor.

**Anti-Money Laundering, Anti-Organized Crime and Anti-Terror Financing Statutes.** The Investor hereby acknowledges that the Partnership seeks to comply with all applicable laws concerning money laundering, organized crime, terror financing and related activities. In furtherance of those efforts, the Investor hereby represents, warrants and agrees that, to the best of the Investor's knowledge based upon appropriate diligence and investigation:

(1) None of the monies that the Investor has or will contribute to the Partnership has been or shall be derived from, or related to, any activity that is deemed criminal under United States, Israeli or any other applicable law; and the Investor does not know or have any reason to suspect that the proceeds from the Investor's investment in an Interest will be used to finance any illegal activities;

(2) Its subscription funds do not originate from, nor will they be routed through, an account maintained at a shell bank, and/or a bank organized or chartered under the laws of a Non-Cooperative Jurisdiction.

(3) It is not and, to the best of its knowledge or belief, none of Related Persons (as defined below) (if any) is, a politically exposed person, or a family member or close associate of a politically exposed person, or is acting on behalf of a politically exposed person, or is a shell bank. Further, the Investor understands that enhanced due diligence may need to be undertaken, and the General Partner reserves the right to decline the subscription, where the Investor or any of its Related Persons is a politically exposed person, or a family member or close associate of a politically exposed person, or is acting on behalf of a politically exposed person; and

(4) No contribution or payment by the Investor to the Partnership, to the extent that they are within the Investor'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 (herein, "**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 Combat Against Terror Law, 2016 the Bank of Israel Law of 2010, the United States Bank Secrecy Act, the United States Money Laundering Control Act of 1986, the United States Racketeer Influenced and Corrupt Organizations Act, the United States Uniting Strengthening America by Fulfilling Rights and Ending Eavesdropping, Dragnet-collection and Online Monitoring Act of 2015 or the United States International Money Laundering Abatement and Financial Anti-Terrorism Act of 2001.

The Investor hereby agrees that it: (i) shall promptly notify the General Partner if, to the knowledge of the Investor, it has made a contribution to the Partnership of money derived from, or related to, any activity that is deemed criminal under United States, Israeli or any other applicable law or that could cause the Partnership, the General Partner, the Investment Manager or any member or affiliate thereof to be in violation of the Anti-Money Laundering Laws; (ii) shall provide the General Partner, promptly upon receipt of the General Partner's written request therefor, with any additional information regarding the Investor or its beneficial owner(s) that the General Partner deems necessary or advisable in order to determine or ensure compliance with all applicable laws, regulations and administrative pronouncements concerning money laundering, criminal organizations, terror financing and other criminal activities; (iii) shall notify the General Partner if (A) the Investor, (B) any person controlling or controlled by the Investor, (C) the Investor is a privately held entity and, to the best of the Investor's knowledge, any Person having a beneficial interest in the Investor, or (D) to the best of Investor's knowledge, any Person for which the Investor is acting as an agent or nominee (each a "**Related Person**"), (A) is or becomes a prohibited country, territory, or Person listed on any list of prohibited persons, entities or jurisdictions maintained and administered by the U.S. Treasury Department's Office of Foreign Assets Control ("**OFAC**"), including, but not limited to, the Specially Designated Nationals and Blocked Persons List (the "**SDN List**") or under the European Union ("**EU**") and United Kingdom ("**UK**") Regulations (as extended to the Cayman Islands by Statutory Instrument); (B) operationally based or domiciled in a country or territory in relation to which sanctions imposed by the United Nations, OFAC, the EU and/or the UK apply, or (iii) otherwise subject to sanctions imposed by the United Nations, OFAC, the EU or the UK (including as the latter are extended to the Cayman Islands by Statutory Instrument) (collectively, a "**Sanctions Subject**"); and (iv) acknowledges that if at any time it is discovered that the Investor has made a contribution or payment to the Partnership of money derived from, or related to, any activity that is deemed criminal under United States, Israeli or other law that causes the Partnership, the General Partner or the Investment Manager to be in violation of the Anti-

Money Laundering Laws, any distribution to the Investor made in accordance with the Investor's instructions is "blocked" under Anti-Money Laundering Laws, the Investor or any Person described in clauses (iii)(B)-(D) above is or becomes Sanctions Subject, or if otherwise required by applicable law or regulation related to money laundering, 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.

The Investor acknowledges and agrees that (i) should the Investor or a Related Person be, or become at any time during its investment in the Partnership, a Sanctions Subject, the General Partner or its duly authorised delegate may immediately and without notice to the Investor cease any further dealings with the Investor and/or the Investor's interest in the Partnership until the Investor ceases to be a Sanctions Subject or a licence is obtained under applicable law to continue such dealings (a "**Sanctioned Persons Event**"), and (ii) the Partnership and the General Partner shall have no liability whatsoever for any liabilities, costs, expenses, damages and/or losses (including but not limited to any direct, indirect or consequential losses, loss of profit, loss of revenue, loss of reputation and all interest, penalties and legal costs and all other professional costs and expenses) incurred by the Investor as a result of a Sanctioned Persons Event.

The Investor understands and agrees that if at any time it is discovered that any of the foregoing representations are incorrect, or if otherwise required by applicable law or regulation related to money laundering, terror financing and other similar or criminal activities, the General Partner may undertake appropriate actions to ensure compliance with applicable laws, regulations and pronouncements including, but not limited to segregation and/or redemption of the Investor's investment in the Partnership.

The Investor further understands that the Partnership or General Partner may release confidential information about the Investor and, if applicable, any underlying beneficial owners, to governmental authorities if the General Partner, in its sole discretion, determines that it is in the best interests of the Partnership in light of relevant rules, regulations or administrative pronouncements promulgated under the Anti-Money Laundering Laws.

The Investor acknowledges that in order to comply with anti-money laundering and anti-terror financing laws, the General Partner may require further information from the Investor before any subscription can be processed, and the General Partner and Partnership shall be held harmless and indemnified against any loss arising as a result of a failure to process this Subscription Agreement and acknowledges that it is not a Limited Partner until it has been informed it is a Limited Partner by the General Partner.

As part of the General Partner's responsibility for the prevention of money laundering and terror financing, it, or its affiliates, subsidiaries or associates, will require a detailed verification of the Investor's identity and the source of the payment.

The General Partner reserves the right to request such information as is necessary to verify the identity of an Investor. In the event of delay or failure by the Investor to produce any information required for verification purposes, the General Partner may refuse to accept the application and the subscription monies relating thereto.

The Investor represents that the bank account specified by the Investor as the "Investor's Bank Account and Wire Instructions for Cash Distributions" in the "Investor Supplemental Information Sheet" belongs to the Investor (and solely to the Investors), and is located in the Investor's jurisdiction of incorporation or tax residency. The Investor agrees that his, her or its Contribution to the Partnership and all

distributions from the Partnership shall be made from and to that account, respectively, unless the General Partner, in its sole discretion, agrees otherwise. The Investor shall notify the General Partner (providing a written reasoning) and obtain its consent to any change in the account details prior to making such change. Failure to do so may result in withholding distributions otherwise distributable to the Investor, the consequences of which shall be borne solely by the Investor.

### חלק ד': סעיף 15א(ב)(1) לחוק ניירות ערך

המשקיע מצהיר ומתחייב בפני השותף הכללי והשותפות 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 השותף הכללי 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 המשפחתי<sup>10</sup> שאליו הוא משתייך עולה על 1,821,475 מיליון שקלים חדשים;  
\_\_\_\_ השווי הכולל של הנכסים הנזילים 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 לשותף הכללי ולשותפות אישור בכתב המאשר (אשר נערך ונחתם לא יאוחז משלושת החודשים האחרונים) את אמיתות הצהרת המשקיע דלעיל, וחתום על ידי רואה החשבון או עורך הדין של המשקיע, לשביעות רצונו של השותף הכללי.**

### או

2. המשקיע הינו יישות משפטית (שאינו יחיד) המתקיימים בה לפחות אחד מאלה:  
\_\_\_\_ תאגיד, למעט תאגיד שהתאגד למטרת רכישת ניירות ערך בהצעה מסוימת, שההון העצמי<sup>11</sup> 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;

<sup>10</sup> "תא משפחתי" - יחיד ובני משפחתו הגרים עמו או שפרנסת האחד על האחר.

<sup>11</sup> "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 ; לענין 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 ועתירי 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 לשותף הכללי ולשותפות אישור בכתב משלושת החודשים האחרונים המאשר את אמיתות הצהרתו, וחתום על ידי רואה החשבון או עורך הדין של המשקיע, הכל לשביעות רצונו של השותף הכללי.**

המשקיע מסכים למסור לשותף הכללי כל מסמך או מידע נוסף כפי שיידרש על ידי השותף הכללי לצורך אימות ההצהרה שניתנה על ידו כאמור לעיל בדבר היותו משקיע כשיר. כל מסמך או מידע שיימסר לשותף הכללי בהתאם לאמור בהצהרה זו מהווה הצהרה והתחייבות של המשקיע כאמור בהסכם ההצטרפות, אשר תחול על המשקיע באותה עת.

**או**

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

### חלק ה': 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 בשותפות 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 לצרכי מס. המשקיע תושב \_\_\_\_\_ לצרכי 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 ו': הצהרת יחיד/תאגיד לעניין אי היותו "אדם אמריקאי"**

**Individual/Entity Non U.S. Person Declaration**

בקשר עם טופס הבקשה לרכישת זכויות השותפות בשותפות ("זכויות השותפות"), ובכדי לעמוד בחוק ניירות הערך האמריקאי משנת 1933 ("חוק ניירות הערך האמריקאי") כפי שיתוקן מעת לעת וברגולציה S (Regulation S) שהותקנה מכוחו, אני החתום מטה מתחייב, מאשר ומצהיר בזאת כי:

With respect to the Application form for the purchase of limited partner interest (the **"Interests"**) in IBI Pillar Denver LP, a Delaware limited partnership (the **"Partnership"**), and in order to comply with the Securities Act of 1933 (the **"Securities Act"**), as amended, and Regulation S promulgated under the Securities Act, I the undersigned do hereby represent, confirm, and warrant as follows:

1. ☐ אני מבין שהקצאת זכויות השותפות לא תירשם לפי חוק ניירות הערך האמריקאי, חוקי השמיים הכחולים (blue sky) בארה"ב, או בכל מדינה אחרת, למעט ישראל;  
I understand that the issuance of the Interests will not be registered under the Securities Act in the United States or under any state securities or blue sky laws in the United States, or in any other country except in Israel;
2. ☐ זכויות השותפות לא הוצעו לרכישה בארה"ב;  
That the Interests were not offered to the undersigned in the United States;
3. ☐ בעת חתימת הבקשה לרכישת זכויות השותפות הייתי פיזית מחוץ לגבולות ארה"ב, וכן כי אף מסמך בקשר עם הרכישה של זכויות השותפות לא נחתם על ידי בתוך ארה"ב;  
The undersigned was physically outside the United States when the agreement to acquire the Interests was made. No documents relating to the acquisition of the Interests were executed by the undersigned in the United States;
4. ☐ אני מאשר בזאת שאינני "אדם אמריקאי", אני רוכש את זכויות השותפות עבור עצמי ולא עבור "אדם אמריקאי" (כהגדרת מונח זה להלן);  
The undersigned is not a U.S. person and is purchasing the Interests for its own account for investment and not on behalf of or for the benefit of any U.S. person (as defined below);
5. ☐ אני תושב מדינת ישראל ואני מאשר כי זכויות השותפות הוצעו לי באמצעות מסמכי השותפות שהומצאו לי בתוך מדינת ישראל;  
The undersigned is a resident of the State of Israel; I acknowledge that the Interests were offered by means of the partnership documents made available to it in the State of Israel;
6. ☐ לא תיאמתי מראש את מכירתן של זכויות השותפות לאף קונה בתוך ארה"ב, ואין בידי תכנית או כוונה לעסוק בהפצה ("distribution") של זכויות השותפות בתוך ארה"ב;  
The undersigned has not prearranged the sale of the Interests to any buyer in the United States and has no present plan or intention to engage in a distribution of the Interests in the United States;
7. ☐ אני מסכים כי בטרם התקופה שמיום סגירת ההצעה ועד שנה לאחר מכן ("תקופת ההגבלה"), לא יוצעו זכויות השותפות ולא יבוצעו מכירות חוזרות בהן ל- "אדם אמריקאי" ו/או מטעם ו/או לטובת "אדם אמריקאי", למעט באמצעות עסקת "offshore transaction" כהגדרתה ברגולציה S, או לפי פטור מדיני ניירות הערך של ארה"ב;  
The undersigned agrees that, prior to the expiration of a period commencing on the closing of the Offering and one year thereafter (the **"Restricted Period"**), no offers and resales of the Interests shall be made to U.S. persons or for the account or benefit of U.S. persons except in an **"offshore transaction"** as defined in Regulation S or in reliance upon an available exemption from U.S. federal and state securities laws;
8. ☐ כאשר החתום מטה הינו מפיץ או סוחר בקשר עם ההצעה - הריני מכיר בזאת ומסכים לכך שהנני נתון לאותן הגבלות כמו כל משקיע אחר;  
If the undersigned is a distributor or dealer with respect to the Offering, the undersigned acknowledges and agrees that it is subject to the same restrictions as each other Investor;

9. □ לא עסקתי ואינני מודע לאף אדם אחר שעסק ב- "directed selling efforts" (מאמצי מכירה ישירים) כהגדרתם בכלל 902 לרגולציה S, בקשר עם הרכישה של זכויות השותפות;  
The undersigned has not engaged in and is not aware of any other person having engaged in any "directed selling efforts," as that term is defined in Rule 902 of Regulation S, in connection with the acquisition of the Interests;

10. □ הנני מתחייב בזאת שלא למכור, להעביר ו/או לסחור בזכויות השותפות תוך הפרה של חוק ניירות הערך האמריקאי, חוק ניירות ערך והבורסה האמריקאית משנת 1934 ו/או תקנות רשות ניירות הערך בארה"ב;  
The undersigned will not make any sale, transfer or other disposition of the Interests in violation of the Securities Act, the Securities and Exchange Act of 1934, as amended (the "Exchange Act"), or the rules and regulations of the Securities and Exchange Commission (the "Commission") promulgated thereunder;

### **הגדרת אדם אמריקאי - "U.S. Person" :**

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.

אני מצהיר כי המידע שמסרתי בטופס הצהרה זה הוא, למיטב ידיעתי ואמונתי, מדויק ומלא. אני מתחייב ליידע את התאגיד ואת השותף הכללי של התאגיד, בהקדם ולספק טופס הצהרה מעודכן בתוך 30 יום, ממועד כל שינוי בנסיבות, אשר גורם למידע אשר מסרתי בטופס זה להיות לא מדויק או חלקי.

I declare that the information provided in this form is, to the best of my knowledge and belief, accurate and complete. I undertake to advise the Entity and its general partner, promptly and provide an updated declaration form within 30 days where any change in circumstances occurs which causes any of the information contained in this form to be inaccurate or incomplete.

שם: \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ.: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

## נספח ד'

### גורמי סיכון בהשקעה שותפות

השקעה באי.בי.אי פילאר דאלאס טקסס 3, שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") 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 בשותפות זו ובסיכונים כלליים נוספים. השקעה בשותפות תעשה רק על ידי יחידים ומי שאינם יחידים המסוגלים לשאת בסיכון הפסד השקעתם.

מונחים שאינם מוגדרים להלן, תהא להם המשמעות הניתנת להם בהסכם השותפות.

#### סיכונים כלליים

**טיב ההשקעה בשותפות.** השקעה בשותפות הינה השקעה ספקולטיבית הנושאת סיכונים, לטווח זמן כמפורט בהסכם השותפות. השקעות השותפות חשופות למספר סיכונים, בין היתר, סיכוני ריבית, סיכוני אשראי, סיכונים רגולטוריים, סיכונים בענף הנדל"ן האמריקאי, סיכונים בכלכלה האמריקאית וסיכונים נוספים. לפיכך, ההשקעה בשותפות צריכה להתבצע על ידי משקיעים המסוגלים לשאת בסיכון של הפסד כל השקעתם.

**השקעה פאסיבית.** השקעה בשותפות הינה פאסיבית מטבעה, ולשותפים המוגבלים לא תהיה כל אפשרות להשפיע על החלטות שתתקבלנה על ידי השותף הכללי בקשר עם השותפות או על ביצועיה של השותפות. לשותפים המוגבלים לא תהיה כל אפשרות להעריך את הנתונים, המידע הפיננסי והכלכלי וכל מידע נוסף הנוגע ליזמים ופרויקטים עליהם מתבסס השותף הכללי בקבלת החלטות הנוגעות למתן אשראי, הלוואות, בטוחות ניהולם ומימושם.

**קושי באיתור נכסים.** התחום בו עתידה השותפות להשקיע תחרותי ביותר. השותפות מתחרה עם גורמים נוספים בתחום על ביצוע השקעות מהסוג בו עתידה לפעול השותפות. לכן, הזדמנויות ההשקעה שיוצעו לשותפות עלולות להיות מצומצמות לעיתים ועלולות אף להשפיע על תנאי ביצוע העסקה. השותף הכללי ומנהליו מאמינים כי קיימות הזדמנויות השקעה משמעותיות לאורך זמן, אך יתכן שהזדמנויות השקעה אלו לא יבשילו בפועל או יעמדו במדיניות ההשקעות של השותפות.

**הגבלת עבירות.** השקעה בשותפות נתונה למגבלות שונות בקשר עם העברת הזכויות בה ועל כן אינה נזילה. שותף מוגבל לא יהא רשאי למכור, להמחות, להעביר, לשעבד, למשכן או לבצע כל פעולה אחרת בכל זכויותיו כשותף מוגבל או בחלק מהן, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת השותף הכללי מראש ובכתב.

**הסתמכות על אנשי מפתח; ביצועי עבר.** הצלחתה של השותפות תלויה באופן משמעותי ביכולותיהם של מנהליה ופעילותם כזוות במסגרת השותפות, ועל המשך עיסוקם בשותפות. אין ערובה לכך שמנהלי השותפות ימשיכו לשאת במשרתם לאורך כל תקופת פעילותה של השותפות, או שיצליחו להשיג את היעדים

שהציבה לעצמה השותפות. למרות ניסיונם של השותף הכללי ואיש המפתח בתחומי הנדל"ן, הפיננסים, והאשראי, השותפות 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 בשותפות בהתחשב בסטטוס ובנסיבות של כל שותף מוגבל. אין כל וודאות כי המבנה של השותפות או כל מימוש כל נכס מותר יניבו תוצאות מס המתאימות לשותף מוגבל מסוים. בנוסף, חוקי ותקנות המיסוי מורכבים ומסובכים, ונתונים לשינוי רטרואקטיבי בכל עת, לרבות בדרך של פרשנות.

**העדר יועץ משפטי נפרד.** משרד וינוגרד ושות' – עורכי דין משמש כיועץ המשפטי של השותפות והשותף הכללי אך אינו משמש כיועץ משפטי למשקיעים אשר מצטרפים כשותפים המוגבלים בשותפות. על משקיע פוטנציאלי להיוועץ ביועצים משפטיים, כלכליים, חשבונאיים, יועצי השקעות ומיסוי מטעמו ועליו לקבל החלטה עצמאית בנוגע להשקעה בשותפות.

#### סיכונים המיוחסים לתחומי הפעילות של השותפות

**כללי.** ביצועי השותפות תלויים בנכסים בהם משקיעה השותפות (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 השותפות. ביצועי הנכסים כאמור ומימושם עלולים להיות מושפעים ממספר גורמים, לרבות (א) סביבה עסקית, תנאים גיאוגרפיים-פוליטיים וכלכליים; (ב) היצע וביקוש; (ג) חקיקה ורגולציה; או (ד) תחרות קיימת ופוטנציאלית בענף בו משקיעה השותפות.

**השקעות בלתי נזילות.** השקעות השותפות אינן נזילות בכל עת ואינן סחירות.

**רגולציה החלה על הנכסים.** הנכסים בהם תשקיע השותפות כפופים לחקיקה (ישראלית ואמריקאית), 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, אישורם 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.** השותפות 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 השותפות וייתכן שיהיו אף מנוגדים.

**מינוף ונטילת הלוואות.** השותף הכללי יהיה רשאי לגרום לשותפות ליטול הלוואות ו/או קווי אשראי וכן להעמיד בטוחות ו/או ערבויות לטובת השקעות שבוצעו על ידי השותפות. ביצוע פעולות כאמור עלול לחשוף את השקעות השותפות לסיכונים נוספים, סיכונים מאקרו כלכליים, סיכוני ריבית והחרפת הסיכונים הקיימים לשותפות בפעילותה.

#### סיכונים הנוגעים להסכם השותפות

**שיפוי גוף משופה.** השותפות תשפה את הגופים המשופים, בשל כל הוצאה, קנס, הפסד או נזק שהם או יורשיהם יישאו בהם או שידרשו לשאת בהם במישרין או בעקיפין, בשל כל מעשה או מחדל שעשו בפעילותם בשם או עבור השותפות, אלא אם המעשים כאמור אינם מזכים בשיפוי. לפיכך, שותף מוגבל בשותפות עלול להיות מוגבל באפשרויות מיצוי זכויותיו לפי הסכם השותפות במקרים בהם השותף הכללי סיים את העסקתו או שירותיו של אדם שגרם לאירוע שולל שיפוי. במקרה בו על השותפות לשפות מספר גורמים, השותפות רשאית להקצות לכך משאבים משמעותיים כדי לשפות את אותם מספר גורמים לפי הסכם השותפות. מעבר לכך, שותפים עלולים להידרש להשיב סכומים שהתקבלו בחלוקות שביצעה השותפות במקרה בו נכסי השותפות אינם מספיקים כדי לעמוד בחובת השיפוי מכוח הסכם השותפות.

**מכתבי צד.** השותף הכללי רשאי להתקשר במכתבי צד או הסכם דומה עם שותף מוגבל, באופן שיש בו כדי ליצור זכויות, לשנות או להוסיף לתנאים של הסכם השותפות או הסכם זה ואף עשויים להיטיב ביחס לשותפים אחרים, ללא צורך באישורו של מי מהשותפים המוגבלים. זכויות, תנאים, הטבות והגבלות אשר יוסכמו במכתב צד בין השותף הכללי לשותף מוגבל כלשהו יהיו תקפים על אותו שותף מוגבל שהוא צד למכתב צד זה בלבד.

**דמי ניהול המשולמים ללא קשר לביצועים.** דמי הניהול ישולמו לשותף הכללי גם אם השותפות תישא בהפסדים מהשקעותיה בשנה מסוימת או תקופה ארוכה יותר במהלך תקופתה.

**דמי הצלחה.** אחד מרכיבי התגמול של השותף הכללי מבוסס על ביצועי הנכסים בהם השותפות השקיעה. לפיכך, השותף הכללי עלול לגרום לשותפות ליטול סיכונים רבים יותר מאשר במקרה בו תגמולו של השותף הכללי לא היה מבוסס על ביצועים.

**סיכונים מאקרו-כלכליים.** שותפות ה-JV חשופה (במישרין ו/או בעקיפין) להשפעת גורמים מאקרו כלכליים בכלכלה האמריקאית, ובכלל זאת, הצמיחה במשק, שיעורי האינפלציה, קצב גידול האוכלוסייה, שיעורי אבטלה, ומדיניות הממשלה. משבר כלכלי בארה"ב, 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 השותפות ואף לצמצם פרויקטים מתוכננים ובכך להקשות על האפשרות למציאת נכסים בסטנדרטים הראויים

לשותפות. במידה ויתממש סיכון של ירידה משמעותית במחירי הנדל"ן בארה"ב, רווחיות השותפות 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.** השותפות חשופה לשינויים בשיעורי הריבית הפדרלית בארה"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.

**סיכונים שינוי במזג האוויר ואקלים.** השותפות (בעקיפין) חשופה לסיכונים של אסונות טבע כמו הוריקנים ומזג אוויר קיצוני, שיכולים לגרום נזקים כבדים לנכס שלה. סיכון זה יכול להתעצם עקב שינוי באקלים. יצוין, כי ככלל לקבוצה המחזיקה בנכס פוליסות ביטוח שמכסות את נכסיה ממרבית הנזקים שנובעים מסיכונים טבע, לרבות כיסוי בגין אובדן הכנסות. יתרה מזו, שינויים בחקיקה פדראלית ומדינתית 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 ה'

### טופס W-8BEN-E/W-8BEN

נא לצרף טפסי W8/W9 (לפי העניין) הנדרשים לצורך עמידתה של השותפות ושל תאגידים בנקאים אצלם ינוהלו חשבונות הבנק של השותפות בהוראות ה-FATCA.

W-8 BEN-E: <https://www.irs.gov/pub/irs-pdf/fw8bene.pdf>

W-8 IMY: <https://www.irs.gov/pub/irs-pdf/fw8imy.pdf>

W-8 BEN: <https://www.irs.gov/pub/irs-pdf/fw8ben.pdf>

W-9: <https://www.irs.gov/pub/irs-pdf/fw9.pdf>

**נספח ו'**  
**הצהרת CRS**

נספח ו'  
הצהרת CRS

## טופס אישור עצמי (CRS) עבור יחידים

יש לקרוא את ההוראות לפני השלמת וחתומת הטופס.

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

טופס זה מיוחד ליחידים בלבד. עבור יישויות (לרבות נאמניות) 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, השותפות (והשותף הכללי) 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

|                                                              |                   |                      |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| פרטי כתובת<br>מדינה: _____<br>עיר: _____<br>רחוב ומס': _____ | שם מלא: _____     | מס' זיהוי: _____     |
|                                                              | תאריך לידה: _____ | עיר וארץ לידה: _____ |

### 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 הקף את הסיבה*                               |
|-----------|------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1         |                        | <input type="checkbox"/> א <input type="checkbox"/> ב |
| 2         |                        | <input type="checkbox"/> א <input type="checkbox"/> ב |
| 3         |                        | <input type="checkbox"/> א <input type="checkbox"/> 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 לזכויותיי בשותפות, 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 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 לשותפות 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: אם אינך המחזיק בחשבון אך אתה חותם על טופס זה, יש לציין את התפקיד שמסמך אותך לחתום על הטופס (לדוגמה ייפוי כוח נוטריוני, עו"ד, אפוסטרופוס) ולספק תיעוד הנדרש על סמכותך. |       |       |

תפקיד

## טופס אישור עצמי (CRS) עבור יישויות

יש לקרוא את ההוראות לפני השלמת וחתירת הטופס.

תקנות ישראליות המבוססות על סטנדרטים דיווחיים מקובלים של ארגון ה-OECD, מחייבות או צפויות לחייב את השותפות לאסוף ולדווח על מידע בנוגע לתושבות המס של כל משקיע בשותפות. השותפות או בעלי תפקידים בה עשויים להתבקש לדווח כדין לרשויות מס שונות על מידע שסופק בטופס זה ואף על מידע פיננסי אחר המתייחס לזכויות בשותפות, ואותן רשויות עשויות להחליף מידע זה עם רשויות מס אחרות. טופס זה יישאר בתוקף כל עוד לא ישתנו הנסיבות העולות ממנו. עליכם להודיע לשותפות בתוך 30 ימים על כל שינוי שכזה ולספק לשותפות 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 לשותפות 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, השותפות (והשותף הכללי) 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: _____     | מס' זיהוי: _____               | פרטי כתובת<br>מדינה: _____<br>עיר: _____<br>רחוב ומס': _____ |
| מדינת התאגדות: _____ | מדינת מושב הנהלת התאגיד: _____ |                                                              |

### 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 TIN הקף את הסיבה*    |                            |
|-----------|--|------------------------|--|----------------------------|----------------------------|
| 1         |  |                        |  | <input type="checkbox"/> א | <input type="checkbox"/> ב |
| 2         |  |                        |  | <input type="checkbox"/> א | <input type="checkbox"/> ב |
| 3         |  |                        |  | <input type="checkbox"/> א | <input type="checkbox"/> 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 לשותפות על כל שינוי בפרטים בטופס זה בתוך 30 ימים, ולספק תוך תקופה זו אישור עצמי של CRS מעודכן ומותאם.

| שם מורשה החתימה<br>ותפקידו מטעם התאגיד | חתימה וחותמת התאגיד | תאריך |
|----------------------------------------|---------------------|-------|
|----------------------------------------|---------------------|-------|

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 השותפות לאסוף ולדווח על מידע בנוגע לתושבות המס של כל משקיע בשותפות. השותפות או בעלי תפקידים בה עשויים להתבקש לדווח כדין לרשויות מס שונות על מידע שסופק בטופס זה ואף על מידע פיננסי אחר המתייחס לזכויות בשותפות, ואותן רשויות עשויות להחליף מידע זה עם רשויות מס אחרות. טופס זה יישאר בתוקף כל עוד לא ישתנו הנסיבות העולות ממנו. עליך להודיע לשותפות בתוך 30 ימים על כל שינוי שכזה ולספק לשותפות 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, "יתכן שאתה מחזיק בחשבון NFE פסיבי או שאתה ממלא את הטופס מתוקף יפיו כוח".

כמוסד פיננסי, השותפות (והשותף הכללי) אינה מספקת ייעוץ בנושאי מס, ואינה מחווה דעה לגבי משמעות התשובות שניתנו 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<br>מדינה: _____<br>עיר: _____<br>רחוב ומס': _____ | מס' זיהוי: _____     | שם בעל השליטה: _____ |
|                                                              | עיר וארץ 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 הקף את הסיבה*    |                            |
|-----------|--|------------------------|--|----------------------------|----------------------------|
| 1         |  |                        |  | א <input type="checkbox"/> | ב <input type="checkbox"/> |
| 2         |  |                        |  | א <input type="checkbox"/> | ב <input type="checkbox"/> |
| 3         |  |                        |  | א <input type="checkbox"/> | ב <input type="checkbox"/> |

\* 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 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 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 לשותפות 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: יש לציין את התפקיד שמסמך אותך לחתום על הטופס (לדוגמה "יפוי כוח נוטריוני, עו"ד, אפוסטרופוס) ולספק תיעוד הנדרש על סמכותך.

|       |
|-------|
| תפקיד |
|-------|

## נספח ז'

מסמך גילוי

**נספח ז' של הסכם ההצטרפות של**  
**IBI PILLAR DALLAS TEXAS 3 L.P.**

**("השותפות")**

**מסמך גילוי – Disclosure Document**

מסמך גילוי זה ("מסמך הגילוי") כולל תיאור בתמצית של: (1) הסכם השותפות של השותפות ("הסכם השותפות"), ו-(2) הסכם השותפות של The View JV, LP ("שותפות ה-JV") בה עתידה להשקיע השותפות ("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. [שותף מוגבל המבקש לעיין בהסכם שותפות ה-JV מוזמן לפנות לשותף הכללי ולקבל עותק של ההסכם]

**1. הסכם השותפות;**

**השותפות.**

השותפות היא שותפות מוגבלת התאגדה על פי דיני מדינת ישראל ביום 6 באוקטובר 2019. השותפות התאגדה במטרה להשקיע בנכס נדל"ן למגורים הידוע בשם Emery Bay והממוקם בלואיוויל (Lewisville), טקסס, ארה"ב (להלן: "הנכס") באמצעות רכישת זכויות שותפות מוגבלת בשותפות ה-JV, אשר בתורה מחזיקה בעקיפין (באמצעות שותפות הנכס) בנכס כאמור להלן במסמך גילוי זה.

**ניהול.**

השותפות תנוהל על ידי השותף הכללי שלה, אי.בי.אי שותפויות נדל"ן בע"מ ("השותף הכללי"), חברה פרטית שהיא צד הקשור לאי.בי.אי. בית השקעות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב.

**מימון נוסף.**

ככל שיידרש לשותפות מימון נוסף לרבות בשביל רכישת הזכויות של השותפות ה-JV או למימון הוצאות השותפות הרי שהשותפות תהיה רשאית להשתמש (לפי סדר עדיפות): (א) בכספים שהצטברו בשותפות כעודפים ו/או כסכומים הראויים לחלוקה; (ב) בהלוואות נוספות (שאינן ניתנות להמרה להון) אותן תהיה רשאית לקבל ממוסד בנקאי, גוף מוסדי אחר, השותף הכללי, השותפים המוגבלים או צד קשור לשותף הכללי או לשותפים המוגבלים, תוך שימוש בנכסי השותפות כבטוחה; (ג) במימון אותו תקבל מהשותפים המוגבלים בדרך של הגדלת הון; או (ד) בהלוואה אשר תנאיה יקבעו על ידי השותף הכללי לפי שיקול דעתו הבלעדי. במקרה בו השותפות תפנה לקבלת מימון על ידי השותפים המוגבלים שלה, אזי הפניה אליהם תהיה אחידה וכל שותף מוגבל יתבקש לתרום את סכום כסף נוסף להון השותפות לפי חלקו היחסי בשותפות, כאשר במקרה שאחד השותפים המוגבלים לא העמיד את ההון הדרוש, השותפים המוגבלים האחרים יהיו רשאים להעמיד את מלוא המימון הנדרש (באופן יחסי ביניהם) ולדלל את חלקו של השותף שלא העמיד את המימון הנוסף הנדרש ברמת הון השותפות.

## עמלות.

השותפות תשלם לשותף הכללי דמי ניהול שנתיים בשיעור של 1.75% מסך הסכומים שהועברו על-ידי השותפות מכוח התחייבות ההון שלה בשותפות ה-JV (כולל מע"מ) וכן עמלת ייזום בסכום של 100,000 דולר ארה"ב (כולל מע"מ).

## חלוקות.

חלוקת תזרים המזומנים הפנוי של השותפות (הכנסות מכל מקור, לרבות מממוש הנכס, פחות התחייבויות ורזרבות לעתיד) ("תזרים המזומנים הפנוי") יחולק באופן שוטף ובעת פירוק לפי שלבי החלוקה הבאים (לפי סדר עדיפות):

(א) ראשית, החזר לכלל השותפים המוגבלים בשותפות עד אשר כל שותף יקבל את מלוא סכום ההשקעה שלו בשותפות (ברוטו), באופן יחסי לחלקו בשותפות.

(ב) שנית, לכלל השותפים בשותפות, עד שסך החלוקות על פי סעיפים סעיף קטן (א) לעיל וסעיף זה יהיו שוות להחזר המהווה תשואת שנתית מצטברת בשיעור של 4% על סכום ההשקעה של כל שותף בשותפות.

(ג) שלישית, Catch up – חלוקה לשותף הכללי בלבד עד אשר יחולק לו סכום בגובה 25% מסך החלוקות על פי סעיף קטן (ב) לעיל וסעיף קטן (ג) זה.

(ד) ולאחר מכן, יתרת הסכומים יחולקו בין השותף הכללי לשותפים המוגבלים באופן הבא: השותף הכללי יהיה זכאי לקבל 25% מכל חלוקה לפי סעיף זה והשותפים המוגבלים יהיו זכאים לקבל 75% מכל חלוקה לפי סעיף זה, לפי יחס השקעותיהם בהון השותפות (בינם לבין עצמם).

## הוצאות.

השותפות תישא בכל הוצאות הקמתה ופעילותה, לרבות הוצאות השותף הכללי על הוצאות הנובעות מביצוע תפקידו כשותף כללי.

## העברת זכויות.

העברת זכויות השותפים המוגבלים בשותפות, בכל דרך, תחייב הסכמה של השותף הכללי.

## שיפוי.

השותפות התחייבה לשפות מתוך נכסיה את השותף הכללי עובדיו, מנהלי השותפות, בעלי מניות בשותף הכללי, מנהליו, נושאי המשרה בו, העובדים, השלוחים, הנציגים, היועצים והצדדים הקשורים של כל אחד מהם או מי מטעמם, וגם אם כל אחד מהנ"ל אינו קשור יותר לשותפות (בהתייחס לתקופה בה היה קשור לשותפות), בגין כל הוצאה, תשלום, הפסד או נזק אשר מי מהאמורים יישא או ייאלץ לשאת בו בקשר עם השותפות, אלא אם נקבע על ידי בית משפט באופן חלוט כי נזק כאמור נגרם במישרין כתוצאה ממעשה או מחדל של מי מהגופים המשוּפּים שבוצע בחוסר תום לב, מהווה רשלנות רבתי או הימנעות מכוונת מביצוע חובה החלה עליו או אם נזק כאמור נובע מהפרה ישירה, מהותית ומכוונת של הוראות הסכם השותפות.

השותפים המוגבלים התחייבו לשפות את השותפות והשותף הכללי וצדדים הקשורים אליהם בגין כל חבות מס, לרבות חבות הנובעת מניכוי מס במקור שתחול בגין FATCA (או כל חוק דומה), לרבות כל קנס או נזק שיושת עליהם בגין אי ציות להוראות ה-FATCA.

#### דיווחים.

השותפות תנקוט במאמצים מסחריים סבירים: (א) למסור לשותפים המוגבלים דוחות כספיים מבוקרים של השותפות ליום 31 בדצמבר של השנה הקלנדרית הקודמת; וכן (ב) למסור לשותפים המוגבלים, עד לא יאוחר מתום הרבעון הקלנדרי העוקב, דיווח הכולל את יתרת חשבון ההון של כל שותף מוגבל נכון לתום הרבעון הקלנדרי החולף.

#### בורות.

כל סכסוך ו/או מחלוקת משפטית הנובעים מהוראות הסכם השותפות יידון בפני בורר יחיד אשר זהותו תתקבל בהסכמת הצדדים לסכסוך או המחלוקת המשפטית ואם לא תתקבל הסכמה – על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין בישראל.

#### מיסוי.

לתיאור ענייני המיסוי הקשורים בהשקעה בשותפות ראו סעיף 15 להסכם השותפות. על כל משקיע להיוועץ עם יועץ מס מטעמו בטרם ביצוע ההשקעה שכן תוצאות המס של ההשקעה, ההחזקה, ומכירת הזכויות בשותפות עשויות להיות מושפעות מנתוני האישיים של המשקיע ועל כן אין לשותפות או לשותף הכללי כל וודאות בדבר תוצאות כאמור.

## 2. הסכם השותפות המתוקן של שותפות ה-JV ("הסכם שותפות ה-JV")

#### שותפות ה-

#### JV

שותפות ה-JV התאגדה על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב ביום 12 בספטמבר 2018. שותפות ה-JV התאגדה במטרה להשקיע בנכס בעקיפין באמצעות The View at Lakeside LP ("שותפות הנכס"), אשר הוקמה על-פי דיני מדינת דלאוור ביום 12 בדצמבר 2018.

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, Electra Multifamily Investments Fund II, L.P., שותפות מוגבלת המאוגדת לפי דיני מדינת דלאוור בארה"ב (להלן: "קרן אלקטרה") ו-EMIF II SLP LLC (יחד, "השותפים המקוריים").

במועד ההתקשרות בהסכם שותפות ה-JV, יעודכן נוסח הסכם שותפות ה-JV המקורי בהתאם למתואר בנספח זה. לפיכך, תיאור זה מתמקד בהסכם שותפות ה-JV שאמור להיחתם עם השלמה העסקה וכניסת השותפות כשותפה בשותפות ה-JV על פיו.

#### ניהול וזכויות וטו לשותפים המוגבלים.

שותפות ה-JV תנוהל על ידי השותף הכללי של ה-JV, שהוא צד הקשור לקרן אלקטרה.

סמכויות הניהול של השותף הכללי של ה-JV כפופות לזכויות וטו שהוענקו לשותפות בעניינים מהותיים הכוללים, בין היתר את (א) מכירת הנכס (לרבות ביצוע שינוי מבני, פירוק, מימון מחדש, מימוש או השכרה של הנכס) בשנה האחרונה לחיי קרן אלקטרה ובכפוף למנגנון המאפשר לשותפות להוציא שומה לנכס ולחייב את השותף הכללי של ה-JV למכור את הנכס בגובה שאינו נופל מ-15% מהשומה כאמור (ב) מינוי שותף כללי נוסף או חליפי בשותפות הנכס, או תיקון מסמכי ההתאגדות של שותפות הנכס או השותף הכללי בה; (ג) ביצוע מיזוג של שותפות ה-JV, שותפות הנכס או השותף הכללי של שותפות הנכס, ביצוע שינוי מבנה של שותפות ה-JV או שותפות הנכס לתאגיד שאינו שותפות, ביצוע שינוי מבני של השותף הכללי בשותפות הנכס לתאגיד שאינו LLC, אישור על צירוף משקיעים חדשים לשותפות ה-JV, שותפות הנכס או השותף הכללי של שותפות הנכס, או שינוי השיטה החשבונאית באופן הפוגע בשותפות (לפי חוות דעת מיסויית שתימסר על ידי השותפות); (ד) כניסה להליך פירוק או חדלות פרעון של שותפות ה-JV, שותפות הנכס, השותף הכללי של שותפות הנכס או כל ישות המוחזקת על ידם (לרבות הסכמה או אי-התנגדות ביחס להליך דומה שנפתח על ידי צד ג'); (ה) עדכון המסמכים המשפטיים של שותפות הנכס, השותף הכללי של שותפות הנכס או כל ישות המוחזקת על ידם; (ו) רכישת נכס כלשהו למעט הנכס; (ז) ביצוע חלוקה בעין של נכס כלשהו של שותפות ה-JV; (ח) חיוב שותפות ה-JV או שותפות הנכס בכתב שיפוי, ערבות או הסדר אחר להבטחת חיובו של אחר; (ט) להחזיק בזכויות בתאגיד שאינו שותפות הנכס או השותף הכללי של שותפות הנכס; (י) התקשרות בהסכם שלא אושר בהסכם השותפות של שותפות ה-JV (או תיקון הסכם קיים); או (יא) לשנות את מטרות שותפות ה-JV או שותפות הנכס.

#### מימון נוסף.

ככל שיידרש לשותפות ה-JV מימון נוסף מעבר לסכום המימון הכולל וההלוואה הבנקאית, הרי ששותפות ה-JV תהיה רשאית (א) להשתמש בכספים מתוך תזרים המזומנים שיתקבל מהנכס (חלף חלוקתם); (ב) ליטול הלוואה; (ג) לדרוש מהשותפים לבצע הזרמת הון, כל אחד לפי חלקו היחסי בהון שותפות ה-JV; וכן (ד) ליטול הלוואה בתנאים אשר יקבעו על ידי השותף הכללי של ה-JV שלה לפי שיקול דעתו.

#### עמלות.

שותפות ה-JV תשלם את העמלות הבאות:

(א) למנהל הנכס (Property Manager), עמו התקשרה שותפות ה-JV בהסכם לניהול הנכס – דמי ניהול שנתיים כמפורט בהסכם שותפות ה-JV;

(ב) למנהל הבניה (Construction Manager) – דמי ניהול בניה (construction management fee) כמפורט בהסכם שותפות ה-JV.

חלוקת בשותפות ה-JV יבוצעו לפי שלבי החלוקה הבאים:

#### חלוקות.

- (א) ראשית, לשותפים המוגבלים והשותף הכללי בשותפות ה-JV, לפי חלקם היחסי בהון שותפות ה-JV, עד שכל אחד מהם יקבל תשואה שנתית משוקללת של 8% בגין השקעתו בשותפות ה-JV.
- (ב) שנית, 20% לקרן אלקטרה, מתוך הסכומים שחולקו לשותפות כאמור בפסקה (א) לעיל.
- (ג) שלישית, לשותפים המוגבלים בשותפות ה-JV לפי חלקם היחסי, וזאת עד שסך החלוקות שחולקו לשותפות מהוות תשואה משוקללת שנתית של 14% בגין השקעתה.
- (ד) רביעית, 30% לישות המהווה צד קשור לקרן אלקטרה, והיתרה לשותף הכללי ושאר השותפים המוגבלים לפי חלקם היחסי בשותפות ה-JV.

### תקציב.

השותף הכללי של שותפות ה-JV יכין תקציב שנתי לשותפות ה-JV ויעבירו לידיעת השותפות זמן סביר לפני כניסתו לתוקף. לשותפות תינתן ההזדמנות לשאול שאלות ולהעיר בנוגע לתקציב כאמור, והשותף הכללי של שותפות ה-JV יתקן את התקציב ככל שהדבר יידרש לפי שיקול דעתו הבלעדי.

### סמכות שיפוט.

במקרה של סכסוך בין השותפים בשותפות ה-JV, הצדדים יפנו להליך בוררות שייערך בעיר תל אביב.

### הוצאות.

שותפות ה-JV תישא בכל הוצאות פעילותה.

### העברת זכויות.

העברת זכויות מכל סוג שהוא ובכל דרך בשותפות ה-JV תחייב הסכמה של השותף הכללי של שותפות ה-JV מראש ובכתב.

### שיפוי.

שותפות ה-JV פוטרת מאחריות והתחייבה לשפות מתוך נכסיה את השותף הכללי של שותפות ה-JV, ובלבד שלא פעל ברשלנות רבתי, הימנעות מכוונת מביצוע חובה החלה עליו, פזיזות, ביצע תרמית או ביצע הפרה של הוראות הסכם השותפות של שותפות ה-JV.

### דיווחים.

השותף הכללי של שותפות ה-JV ידאג להמציא לשותפים בשותפות ה-JV, (א) תוך לא יאוחר מ-90 ימים מתום כל שנה קלנדרית, (i) את המידע הנדרש על ידי כל שותף מוגבל לצורך הכנת דיווח מס; (ii) דיווח ביחס לבניה, שיפוף או השכרות שבוצעו בקשר עם הנכסים המוחזקים על ידי שותפות ה-JV; (iii) סטטוס חשבון ההון של כל שותף מוגבל; וכן (iv) דוח על הכנסות ומאזן מבוקרים; וכן (ב) עד לא יאוחר מ-45 ימים מתום כל רבעון קלנדרי, (i) דיווחים שנשלחו למממנים על ידי שותפות ה-JV, שותפות הנכס והשותף הכללי של שותפות הנכס ביחס למימון

שניטל על ידם ; וכן (ii) כל מידע נוסף ביחס לפעילות שותפות ה-JV בהתאם לשיקול דעת השותף הכללי בשותפות ה-JV.

**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](http://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)

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