



אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון  
AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY

אפיק ושות'

גיליון 04, 21 אוגוסט, 2008



הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון  
דניאל פריש 3 תל אביב, קומה 25, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609

## תוכן עניינים

### 1. פרופיל חדש למשרד

לקראת פתיחת שנת המשפט בתחילת ספטמבר עודכן פרופיל המשרד כך שיכלול גם את התחומים החדשים אליהם הרחבנו את פעילותינו במהלך השנה האחרונה. לנוחותכם, מצ"ב פרופיל המשרד המעודכן.

### 2. מאמר בנושא קרנות השקעה בנדל"ן בחו"ל

מצ"ב מאמר בנושא קרנות השקעה בנדל"ן בחו"ל המפורסם ב בעיתון "מכרזים" ובאתר האינטרנט של יפעת מכרזים, בו ניתן לראות גם מאמרים אחרים של משרדנו:

<http://www.iprojects.co.il/Tenders/new/expert.asp?Expertid=12>

משרדנו מייצג כיום מספר גופים המבצעים השקעה בנדל"ן מחוץ לישראל, לרבות באירופה (הן מזרח אירופה והן מערב אירופה), בארצות הברית ובמרכז אמריקה. חשוב לציין, כי המאמר אינו מהווה המלצה כלשהי להשקעה או הצעה כלשהי אלא בעיקר העלאה של מספר נקודות אשר יש לבחון בעת כניסה לעסקאות מסוג זה. משרדנו מטפל כמובן לא רק בגופי ההשקעה אלא גם בליווי של גורמים המעוניינים להתקשר עם גופי השקעה מסוג זה.

את המאמר כתב עו"ד שלומי תורג'מן, שותף בכיר במשרד אפיק תורג'מן המתמחה במשפט אזרחי, ניירות ערך, הגבלים עסקיים וחברות, בדגש על סכסוכים בין בעלי מניות וגיטור בסכסוכים אלה. עו"ד תורג'מן גם מרצה במכללת שערי משפט בדיני ניירות ערך ובסכסוכים בין בעלי מניות ומרצה בדיני הגבלים עסקיים במרכז האקדמי למשפט ולעסקים ברמת גן.

**בברכת סוף שבוע נעים לכולם וברכת שבועיים אחרונים של חופש גדול מלאים זמן איכות עם הילדים לכל ההורים המצפים כבר בכיליון עיניים לפתיחת שנת הלימודים.**

**משפחת אפיק תורג'מן.**

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות' מופצת אחת לשבועיים לקהל של קרוב ל-1,500 איש וכוללת פרסומים מקצועיים לקהל הרחב בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. על מנת להצטרף לרשימת התפוצה יש לשלוח מייל לכתובת [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר מייל זה לכל אדם ובלבד שלא נעשה בו כל שינוי. אין האמור במייל זה מהווה ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

### קרנות השקעה בנדל"ן בחו"ל

בימים אלו בהם אנו מדווחים מידי יום ביומו על משבר המשכנתאות בארה"ב (משבר אשר זכה לכינוי "משבר ה Subprime"), על בנקים נוספים הנזקקים לרשת בטחון של הפדרל רזרב ועל טרגדיות אישיות של אנשים, אנו עדים לתופעה הנלווית לכל משבר: הזדמנויות השקעה. משרדנו מלווה כיום (בשיתוף עם אחד ממשרדי רואי החשבון הגדולים בארץ) מספר גופים אשר התאגדו למטרת השקעה בהזדמנויות אלה, בין בארצות הברית ובין באירופה וברשימה זו אנסה לפרט מספר מהנקודות אשר יש לשקול בעת השקעה כאמור. חשוב כבר בשלב זה להדגיש, כי רשימה זו נועדה רק להעלות מספר סוגיות אשר יש לבחון בעת כניסה להשקעה מסוג זה ואינה מציעה דווקא את כל הפתרונות האפשריים וכי אין ברשימה זו הצעה להשקעה או חייוו דעה כלשהו על איכות איזו מההזדמנויות. נשמח להפנות כל המעוניין לגופי ההשקעה עצמם אשר בוודאי יוכלו למסור מידע מדויק יותר. הזדמנויות השקעה קיימות בארה"ב, שם ירדו מחירי הנכסים בשיעור ניכר וכך גם בחלקים ממדינות אירופה. באופן עקרוני יכול כל אדם לאתר בעצמו הזדמנות השקעה, אך דרך כלל יתבצע הדבר באמצעות גוף כלשהו אשר זו מומחיותו ויוכל לא רק לאתר את ההזדמנות אלא גם לבחון אותה כראוי ולבנות נכון את פורמט ההשקעה. תשומת הלב לכך כי לא כל הנוצץ זהב והשוק, באופן טבעי, מכיל לא מעט שרלטנים.

גופים מסוימים, לדוגמת גוף המלווה על ידי משרדנו ומשקיע בנכסים במיאמי, פלורידה, מתמקד ברכישה בסכומים נמוכים מאנשים פרטיים של בתים אשר עומדים לקראת מימוש כאשר הוא משכיר את הבתים מייד לאנשים פרטיים (אותם אנשים או אחרים). גוף זה מתמקד, בשלב זה בעסקאות פרטניות לאנשים או קבוצות ולא בהקמה של תאגיד אשר מבצע את ההשקעות בעצמו והמשקיעים משקיעים בו. פתרון זה עדיף לאנשים מסוימים אך פחות עדיף לאחרים.

חשוב לוודא כי ההתקשרות היא עם גוף בעל ניסיון ונוכחות מקומית ביעד ההשקעה ולא מי שבסך הכל משמש כמתווך, כי לגוף מדיניות השקעה ברורה, כי דרך המימון של הרכישות ידועה מראש ורצוי אף לוודא כי קיים מימון בנקאי, באשר על ידי כך קיימת עיין נוספת (הבנק המלווה) הבוחנת את העסקה. לסוף, חשוב לוודא כי התשואה מובטחת או לחלופין, לפחות ברור מהי מדיניות המימוש המאפשרת הוצאת התשואה. כך למשל, גוף אחר אותו מלווה משרדנו משקיע בנדל"ן מניב בגרמניה בלבד. הגוף מתמקד בגרמניה ולא במדינות אחרות הואיל והמדובר בקבוצת אנשים, חלקם תושבי ישראל וחלקם תושבי גרמניה, בעלי ניסיון רב שנים בכספים מימון, נדל"ן וניהול נכסי נדל"ן מסוג זה בגרמניה. בניגוד לגוף הראשון שתואר מעלה, כאן מטרת הגוף הינהרכישת נכסים מניבים המושכרים לחברות בעלות איתנות פיננסית מוכחת לטווחים ארוכים. בדרך זו, סוגיית המימון הופכת פשוטה יותר שכן, כנגד הסכמי השכירות, שווי הנכסים ושיעור התפוסה בהם ניתן למטרת הרכישה מימון בנקאי ללא אפשרות חזרה לבעלי המניות (Non Recourse) בשיעור העולה על 75% והתקבולים מדמי השכירות משמשים להחזר ההלוואה ומשיבים תשואה למשקיעים. במקרה ספציפי זה מבטיח גוף ההשקעה תשואה שנתית מינימלית של 10 אחוזים על ההשקעה וכי לא תבוצע רכישה ללא תשואה זו.

בעת השקעה באמצעות גופים מהסוג המתואר לעיל חשוב לשים לב, כי נבחנו כראוי לא רק הבעלות בנכסים הנרכשים, חוזי הרכישה וחוזי ההשכרה שלהם וסיכונים אחרים של העסקה, אלא גם שנבחנה כראוי, באמצעות עורכי דין של מיסוי ובאמצעות משרדי רואי חשבון מכובדים, סוגיית המס של המשקיעים על מנת למנוע מלכודות מס.

#### מאת: עו"ד שלומי תורג'מן

\* הכותב הינו שותף בכיר במשרד אפיק תורג'מן ומתמחה במשפט אזרחי, ניירות ערך, הגבלים עסקיים וחברות, בדגש על סכסוכים בין בעלי מניות וגיטור בסכסוכים אלה. הכותב גם מרצה במכללת שערי משפט בדיני ניירות ערך ובסכסוכים בין בעלי מניות ומרצה בדיני הגבלים עסקיים במרכז האקדמי למשפט ולעסקים ברמת גן. אין בסקירה כללית זו משום יעוץ משפטי כלשהו או יעוץ השקעה ומומלץ להיוועץ בעורך דין וברואה חשבון המתמחה בעסקאות מסוג זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.

### מה בגליון?

**בלעדי**
**9**
**כללית**
**11**
**תוצאות מכרזים**
**37**
**עורכת: אילת אלוני-כהן 03-5635069**
**מחלקת שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073**
**מחלקת מכירות: 03-5635000**
**מען: דרך פתח תקוה 98-96 תל אביב 67138**
**פקס: 03-5635075**