



אפיק ושות' אפיק מלפטי



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

גיליון 101, 9 מאי, 2012

הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון
דניאל פריש 3 תל אביב, קומה 25, טלפון 03-609.0.609 פקס 03-609.1.609

תוכן עניינים

1. **מאמר בנושא: קרנות השקעה בנדל"ן בחו"ל**
מאמר מאת עו"ד שלומי תורג'מן ממשרדנו העוסק בקרנות השקעה בנדל"ן בחו"ל.
2. **פרסומים בעיתונות אודות משרדנו**
כלכליסט: פרסומים אודות קרן השקעות בנדל"ן למגורים בארה"ב אשר מקימים איש הנדל"ן הישראלי שלומי ברנובסקי ועוה"ד דורון אפיק ושלומי תורג'מן, שותפים בכירים במשרד אפיק תורג'מן.
3. **עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך:**
 - א. **סבירות תנאי למיזוג בנסיבות העסקה יהווה שיקול של הממונה על ההגבלים העסקיים בהחלטתה**
העליון: על הממונה לבחון את סבירותם תחת תנאי העסקה של התנאים שהיא מציבה לאישור מיזוג. בית המשפט העליון יימנע מלהתערב בהחלטות עובדתיות של בית הדין להגבלים עסקיים.
 - ב. **בקשה שנייה לאישור תובענה ייצוגית בגין פרשה אחת תאוחד לעתים עם הקודמת במקום למחקה**
כלכלי תל אביב: לא ינוהלו שתי תובענות ייצוגיות בגין אותה פרשה. הדאגה לקבוצה המיוצגת היא שתנחה את בית המשפט. במקרה מסוימים הבקשה המאוחרת תאוחד עם הבקשה הראשונה.
 - ג. **תאגיד זכאי לפיצוי בגין הוצאת לשון הרע גם במקום בו לא נגרם לו נזק כספי**
מחוזי ירושלים: תאגיד זכאי לפיצוי בגין הוצאת לשון הרע גם במקום בו לא נגרם לו נזק כספי. הרקע לכך הוא הרתעת מוציאי לשון הרע והתגברות על קשיי הוכחת נזק.
4. **עדכוני משפט מסחרי וזכויות יוצרים:**
 - א. **אי עמידה על תנאי הסכם עשויה להוות ויתור על זכות תביעה בגין הפרת ההסכם**
מחוזי באר-שבע: ייתכנו מקרים בהם אי עמידה על תנאי הסכם מהווה ויתור על זכות תביעה. הויתור יישאר בתוקפו גם אם ההסכם יבוטל מאוחר יותר בשל הפרתו.
 - ב. **יזם המבצע יותר מאשר פעולות תיווך בסיסיות לא יחשב כמתווך ואינו נדרש לרישיון תיווך**
מחוזי חיפה: יזם בעסקת מקרקעין אינו נדרש לרישיון תיווך. יש לתת משקל לאופן בו הוגדר תפקיד היזם על ידי הצדדים.
 - ג. **העברת זכויות יוצרים דומה להעברת מקרקעין ודורשת מסמך מפורש בכתב**
העליון: אין די בהסכם מיזוג כללי כדי להעביר זכויות יוצרים וכל שעובר הינו זכות האחזקה בנכס. כאשר יש מחלוקת אמיתית אין מקום לפיצויים סטטוטוריים ללא הוכחת נזק.

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות' מופצת אחת לשבועיים לקהל של כ-2,300 איש וכוללת פרסומים מקצועיים ומציעים לקהל הרחב בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. על מנת להיות מוסר מרשימת התפוצה או על מנת להצטרף אליה יש לשלוח מייל לכתובת newsletter@afiklaw.com ובכותרת לכתוב "אנא הסרו אותי מרשימת התפוצה" או "אנא צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שלא נעשה כל שינוי בטקסט. אין האמור בעדכון זה מהווה ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>

מצ"ב מאמר העוסק בנושא קרנות השקעה בנדל"ן בחו"ל.
את המאמר ניתן למצוא גם בקישור:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a101.pdf>

את המאמר כתב עוה"ד שלומי תורג'מן והוא פורסם לראשונה לפני קרוב ל-4 שנים אך נכון גם כיום. עו"ד שלומי תורג'מן הינו שותף בכיר במשרד אפיק תורג'מן ומתמחה במשפט אזרחי, ניירות ערך, הגבלים עסקיים וחברות, בדגש על סכסוכים בין בעלי מניות וגיבור בסכסוכים אלה. במסגרת זו משמש עו"ד תורג'מן כבורר בסכסוכים בין בעלי מניות ובסכסוכים עסקיים מורכבים. הכותב גם מרצה במכללת שערי משפט בדיני ניירות ערך ובקורס סכסוכים בין בעלי מניות ומכין תכניות אכיפה פנימית.

2. פרסומים בעיתונות אודות משרדנו

מצורפת כתבה אשר פורסמה בעיתון כלכליסט 3 מאי, 2012, והעוסקת קרן השקעות בנדל"ן למגורים בארה"ב אשר מקימים איש הנדל"ן הישראלי שלומי ברנבסקי ועוה"ד דורון אפיק ושלומי תורג'מן, שותפים בכירים במשרד אפיק תורג'מן.

את הפרסומים בנושא ניתן למצוא בקישורים:

http://www.ifat.com/PersonalMail/images/Clips/ORG_18733862.pdf
http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3569932,00.html

3. עדכוני תאגידים וניירות ערך

א. סבירות תנאי למיזוג בנסיבות העסקה יהווה שיקול של הממונה על ההגבלים העסקיים בהחלטתה
[ע"א 2893/10 טרפלוקס קומפאונדס (1994) בע"מ נ' הממונה על ההגבלים העסקיים, 19.04.2012, בית המשפט העליון, כב' המשנה לנשיאה אליעזר ריבלין, כב' השופט ניל הנדל, כב' השופט יצחק עמית]

בית המשפט העליון דן בערעור על החלטת בית הדין להגבלים עסקיים לאשר את החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים לאשר מיזוג בתנאים מגבילים אשר הצדדים למיזוג לא יכולים היו לעמוד בהם. בינתיים, בשל חלופה הזמן, המיזוג בוטל והשאלה שנתרה הייתה שאלה כספית בין הצדדים למיזוג, הואיל והממונה לא סירבה לאפשר את המיזוג אלא אישרה אותו בתנאים. המערער טענה, כי הטלת תנאים בלתי סבירים ובלתי צפויים תפגע מיותרת ביחסים החוזיים שבין הצדדים ותוביל לחוסר ודאות ולסכסוכים. הערעור נסב גם על כך שלטענת המערער ניסתה הממונה בתנאים המגבילים לפתור כשל שוק שהיה קיים בכל מקרה ולא המיזוג יצר אותו, וגם על כך שהחלטת הממונה לא הייתה מנומקת.

בית המשפט דחה את עמדת הממונה כי אין מקום לשיקול שיקולים שעניינם בכדאיות העסקה וקבע כי יתכנו מקרים בהם מהות העסקה ותנאיה עשויים להפוך את התנאי שמוצב לאישורה לתנאי בלתי סביר. למרות האמור, בית המשפט דחה את הערעור הואיל ולא מצא לנכון להתערב בממצאי העובדה של בית הדין להגבלים עסקיים (כמקובל בהליך ערעור).

ב. בקשה שנייה לאישור תובענה ייצוגית בגין פרשה אחת תאוחד לעתים עם הקודמת במקום למחקה
[ת"צ 8244-03-12 ראובן רוזנפלד נ' כלפון ואח', 05.04.2012, בית המשפט המחוזי תל אביב - מחלקה כלכלית], כב' השופט חאלד כאבוב]

לבית המשפט הכלכלי הוגשו שתי בקשות, בהפרש של 3 חודשים ביניהן, של נציגי מחזיקי אג"ח לאישור תובענה ייצוגית באותה פרשה. בשני המקרים ביקשו התובעים לייצג משקיעים שרכשו אג"ח שהנפיקה חברה. בית המשפט קבע, כי במקרה זה אין למחוק את התביעה השנייה שהוגשה אלא לאחד את שתי הבקשות ולדון בהן יחד תוך דאגה לכך שעניינה של הקבוצה ייוצג ויונהל בדרך הטובה והיעילה ביותר. מכיון שהבקשה המאוחרת יותר שהוגשה היה בה כדי להוסיף על הבקשה המוקדמת, בין היתר, בפירוט העובדתי, איחוד הבקשות יביא לייצוג תוך יותר של קבוצת התובעים מאשר מחיקת הבקשה השנייה.

ג. תאגיד זכאי לפיצוי בגין הוצאת לשון הרע גם במקום בו לא נגרם לו נזק כספי
[ע"א 51686-01-12 שמעון יורם נ' י.ד. ברזאני נכסים ובניין בע"מ, 18.04.2012, בית המשפט המחוזי בירושלים, כב' השופטים נאוה בן אור, רפאל יעקובי, רם וינוגרד]

בפסק דין שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים נדון ערעורו של חבר מועצה המקומית נגד

החלטת בית המשפט השלום שחייבה אותו בתשלום פיצויים לחברה קבלנית. בתביעה נטען, שחבר המועצה הוציא עליה לשון הרע בעיתונות המקומית כאשר צוטט באומרו שזו זכתה לקבל מהמועצה, לבד מהשטח המשמש למיזם נדל"ן אותו קידמה בישוב, שטח נוסף ללא תמורה הולמת. בשני הפרסומים נטען על ידי חבר המועצה שהעברת השטחים נבעה מ"הקשר בין הון לשלטון", כאשר ההתנהלות כולה מכונה במילה "שחיתות".

בית המשפט המחוזי, שאישר את פסק דינו של בית המשפט השלום, קבע כי בדברים האמורים בפרסומים יש כדי להוציא לשון הרע כלפי החברה הקבלנית, שכן חבר המועצה לא הוכיח שקשרים לא כשרים הם שהובילו להקצאת המקרקעין. לפיכך קבע בית המשפט המחוזי, שחרף העובדה שלחברה הקבלנית לא נגרם נזק ממוני לרכושה או לעסקיה כתוצאה מהפרסומים, וכי באופן כללי קשה לייחס לתאגיד עוגמת נפש או פגיעה בכבוד, זכאית החברה לפיצויים אף ללא הוכחת נזק, וזאת משיקולי הרתעה של מוציאי לשון הרע והתגברות על קשיי הוכחת נזק.

4. עדכוני משפט מסחרי זכויות יוצרים

א. אי עמידה על תנאי הסכם עשויה להוות ויתור על זכות תביעה בגין הפרת הסכם

[תא (ב"ש) 4279/05 המרכז למורשת הבדואים ברהט בע"מ נ' טללי הנגב בע"מ, 11.04.2012, מחוזי באר-שבע, כב' השופטת מיכל ברנט]

בית המשפט המחוזי בבאר-שבע נדרש לאחרונה לתביעות הדדיות של צדדים בגין הפרת הסכם. בית המשפט קבע כי עת בוחנים מערך חוזי שהתבצע לאורך זמן, תוך אינטרקציה סבוכה בין הצדדים, אזי כי על ציר הזמן ניתן למצוא הבנות מאוחרות, בין בכתב ובין בעל פה, מתוך רצון לקדם את העסקה ולהתאימה למציאות המשתנה. לשון אחר, פעמים רבות נוצרת דינמיקה אשר משמעה מחילה על אי קיום מדויק של ההסכם ויצירת הסכמות משנה, הבאות תחת הוראותיו הכתובות של ההסכם. משכך, במהלך ניתוח המערך החוזי בדיעבד, כאשר בזמן אמת איש לא מחה על ההסכמות המאוחרות, לא ישמעו הצדדים בטענה בדבר הפרות היסטוריות, שחלקן אף נמחלו, כאשר העלאת הטענה נועדה להוות כלי ניגוח המשמש משקל נגד לטענות שהועלו על ידי הצד האחר.

בית המשפט ציין, כי לאור פסיקת בית המשפט העליון לפיה אפילו בסיטואציות בהן לימים הסכם בוטל בשל הפרה יסודית, ייתכן כי מחילה על תביעות עבר נותרת בעינה ואינה מתבטלת בד בבד עם ביטול ההסכם. בית המשפט הוסיף וקבע, כי בענייננו היות והחווה בין הצדדים כלל לא בוטל והצדדים המשיכו לקיים התחייבויותיהם, המחילה על תביעות עבר נותרת בעינה ואינה מתבטלת.

ב. יזם המבצע יותר מאשר פעולות תיווך בסיסיות לא ייחשב כמתווך ואינו נדרש לרישיון תיווך

[תא 21922-01-10 אהוד סלמנוב יזמות בע"מ ואח' נ' א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ ואח', בית המשפט המחוזי חיפה, 15.04.2012, כבוד הש' תמר שרון נתנאל]

בית המשפט נדרש להחלטה האם גורם מתווך בעסקת מקרקעין מורכבת שימש כיזם או כמתווך בעסקה וזאת עקב הטענה שהוא שימש כמתווך אך פעל ללא רישיון ולכן אינו זכאי לדמי התיווך. בית המשפט קבע, כי בפסיקה הוגדר המונח יזם בצורה רחבה אשר מאפשרת החלה של עסקאות מקרקעין הדורשות יותר מפעולות תיווך בסיסיות. בית המשפט נתן משקל רב לדרך בה הוגדר תפקיד התובע במסמכים אשר הוחלפו בין הצדדים וקבע שעצם הגדרת תפקידו מבחינת הצדדים במסמכים אשר נחתמו היא זאת שקובעת ואין זה מן הנכון לקבוע שלמרות שבעצם פעולתו עשה עבודה אשר מזוהה עם עבודת מתווך יש לראותו כמתווך.

בית המשפט קבע שיש לשים דגש על רצון הצדדים וכאשר בשלב הראשוני שני הצדדים הסכימו ואף הצהירו על כך במסמך המורה על כך שנעשתה פעולת יזמות והוא יהיה זכאי ל"דמי יזום", אין מקום לטענה כי היה מתווך וכי אינו זכאי לשכר בשל העדר רישיון תיווך. בכל מקרה, קבע בית המשפט, כי גם אם יחשב כמתווך ניתן יהיה לתת לו את שכרו מתוקף הגדרת עסקת אקראי שאין חוק המתווכים חל עליה.

ג. העברת זכויות יוצרים דומה להעברת מקרקעין ודורשת מסמך מפורש בכתב

[ע"א 4600/08 האולפנים המאוחדים בע"מ נ' ברקי פטה המפרים ישראל בע"מ - מר יצחק שני, בית המשפט העליון, 04.04.2012, כב' המשנה לנשיאה הש' אליעזר ריבלין, כב' הש' סלים ג'ובראן וכב' הש' ניל הנדל]

במסגרת הסכם מיזוג לא נקבע במפורש גורלן של זכויות יוצרים שהיו שייכות לאחד הצדדים למיזוג. לאחר מספר שנים, מכר אותו צד את זכויותיו בחברה הממוזגת ושנים לאחר מכן הגיש תביעה כנגד החברה בגין שימוש שלא כדין בזכויות היוצרים, תוך טענה שאלה מעולם לא הועברו אליה כדין. בית המשפט העליון קבע, כי הנטל להוכיח שזכויות היוצרים הועברו במסגרת המיזוג חל על החברה הטוענת כי הזכויות עברו אליה. בית המשפט קבע, כי יש להתייחס להעברת זכויות יוצרים באופן דומה להתייחסות להעברת מקרקעין וכי עצם האחזקה אינה מהווה ראיה להעברת הבעלות. העברת הבעלות דורשת מסמך

מפורש בכתב ובמקרה זה הסכם המיזוג לא התייחס כלל לנושא הזכויות. בית המשפט גם דחה את הטענה, כי אי עמידה על הזכות במשך שנים מהווה "הפקרה" של הזכויות וקבע כי "הפקרה" יכולה להיות רק לטובת הציבור ולא לטובת שותף עסקי.

למרות האמור, בית המשפט העליון קבע, כי אין מקום לפסיקת פיצויים ללא הוכחת נזק מכיוון שמדובר במחלוקת אמיתית בשאלת הזכויות. במקרה זה יש להוכיח את הרווחים והנזקים ולפסוק פיצוי בגינם.

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 הזדמנויות 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 וגישה 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 96-98 תל אביב 67138
פקס: 03-5635075

מובהר בזאת כי המערכת אינה אחראית, במישרין או בעקיפין, לתוכן הפרסום ו/או לאמיתות מצגיו, לרבות כל מצג שיש בו להעיד על תכונות המפרסם או המוצר או השרות המוצע, והאחריות הבלעדית אפוא לתוכן הפרסום ולכל עניין המשתמע ממנו היא על המפרסמים בלבד.



16.1x34.47	3	עמוד 30	כותרת - כלכליסט	03/05/2012	31873592-8
אפיק תורגמן משרד עורכי די - 29490					



צילום: בלומברג

בית למכירה במישיגן. "חלון ההזדמנויות באזור זה ייסגר בקרוב"

לא מוטרדים מהסיכון: קרן חדשה למשקיעים פרטיים

הישראלים גילו את מישיגן

איש הנדל"ן הישראלי שלומי ברנובסקי ועוה"ד דורון אפיק ושלומי תורג'מן מקימים קרן השקעות בנדל"ן למגורים בארה"ב. הם מצפים לתשואות של 10%-15%

שי פאוזנר

איש הנדל"ן הישראלי שלומי ברנובסקי, בעלי חברת ההשקעות בנדל"ן SB Capital, חובר לעורכי הדין שלומי תורג'מן ודורון אפיק, השותפים הבכירים במישיגן. שרד אפיק-תורג'מן, להקמת קרן למישיגן פרטיים בענף הדיור להשקעה בארצות הברית. ל"כלכליסט" נודע כי הקרן, שתיקרא קרן אפיק-תורג'מן השקעות, גייסה סכום ראשוני של 10 מיליון דולר שיושקעו בבתי מגורים פרטיים והיא מתכננת גיוסים נוספים ממשקיעים ישראלים. נוסף על הגיוס הראשוני מלקוחות פרטיים, הקרן נמצאת במגעים עם גר

פים מוסדיים מישראל להשקעה בקרן החדשה. ראשי הקרן מסרו אתמול כי היא תתמקד בהשקעות במישיגן וכי התפיסה שמובילה אותם היא של גיוס משקיעים רבים ברף כניסה נמוך יהיה סית לתחום זה שעומד על 100 אלף שקל בלבד. ההשקעה המרבית למישיגן קיע פרטי תעמוד על 3 מיליון שקל. לדבריהם, הקרן מיועדת בעיקר למשקיעים המעוניינים בהשקעה פיננסית לטווח בינוני של 3-5 שנים. תורג'מן, שמשמש כיו"ר דירקטוריון הקרן, אמר כי הקרן תפוזר סיכונים על פני נכסים רבים. נוסף על כך, ראשי הקרן מעריכים תשואה שנתית חזויה של מעל ל-10%.

SB Capital מעסיקה כיום 100 איש בארצות הברית המתמחים בהשקעות בנכסי דיור והשבתם. כך תעשה החברה

גם עבור הקרן החדשה. בחברה הסיכונים בידו אתמול כי היא מאתרת נכסים, משפצת אותם, ואז מתחזקת ומתפעלת אותם כנכסים מניבים, משכירה אותם לשוכרים לאחר בדיקת יכולת התשלום שלהם עד לאקזיט.

ברנובסקי, שאינו מוכר בשוק הנדל"ן בישראל, הוא אזרח ישראלי, בוגר יחידת 8200 של חיל המודיעין שעשה את הונו הראשון בהשקעות בשוק הנדל"ן במערב אירופה באמצע שנות ה-90. בהמשך הרחיב את עסקיו למזרח אירופה ופעל גם כיום שהוביל פרויקטים של בנייה. בעקבות המשבר הפיננסי העולמי בשנת 2008 הוא העתיק את עיקר פעילותו תוך לארה"ב. SB Capital שבבעלותו השקיעה לדבריו עד כה ב-350 נכסים בדרום-מזרח מישיגן, רובם בתים צמודי קרקע. החברה ביצעה השקעות גם עבור משקיעים ישראלים.

בתגובה לשאלות "כלכליסט" על רמת הסיכון הגבוהה בהשקעות בתחום הדיור בארצות הברית, אמר ברנובסקי כי אתמול: "אנחנו ממוקדים במישיגן בה צברנו ניסיון בעבודה מול הענף והרשויות. בחרנו במישיגן כמוקד להשקעות שלנו לאחר בחינת שווקים שונים בארצות הברית בשנים האחרונות. שוק הדיור במישיגן נשען על תעשיות כבדות שפועלות בה ושרשמו התאוששות יפה מאוד בשנה האחרונה". לדבריו, "מדובר בנכסים בתפוסה העומדת על כ-98% שנמצאים כיום על המדף. חלון ההזדמנויות באזור זה ייסגר בקרוב".

עו"ד שלומי תורג'מן (מימין) ושלומי ברנובסקי



www.afiklaw.com

Reform of the Cyprus International Trusts Law

In March 2012, a much needed reform of the Cyprus International Trusts Law of 1992 was finally effected with the passing of the International Trust (Amending) Law 2011.

With this new law many restrictions and limitations have been removed adapting the provisions of the law to the needs of investors today.

In general the new law has strengthened the jurisdictional protection of the Settlor and the Beneficiaries, it has given new extended powers to Settlers and has improved the confidentiality restrictions providing maximum protection to the assets of the Cyprus International Trust. The most important changes are listed below:

Residency Restrictions

The previous provisions in the definition of the International Trust contained a restriction that the Trustee and the Beneficiaries should be non residents. This restriction has now been limited to the year preceding the year of the creation of the trust, allowing the settlor or the beneficiary to locate to Cyprus after the creation of the trust.

Furthermore, the new law has abolished the provision that International Trusts could not be created in relation to immovable property situated in Cyprus. Now trust property may include immovable property in Cyprus.

Cyprus Law exclusive application

Under the new law, any matter arising in relation to the International Trust or the disposition of property to such trust shall be governed by the Cyprus Law without any reference to the law of any other jurisdiction.

The new law specifically refers to the following matters:

- The validity, interpretation or result of the trust or any disposition to a trust;
- The validity or result of any transfer or other disposition to a trust;
- The administration of the trust - whether in Cyprus or not;
- The powers, duties and fiduciary duties of the trustees or any protector of the trust

More specifically, any reference to the inheritance or succession law of Cyprus or any other jurisdiction has been excluded and cannot in any way affect the transfer, disposition or validity of an International Trust.

Settlor's reserved powers and interests

The powers of the Settlor have been extended by the addition of Section 4A to the new Law. This new provision allows the Settlor to reserve powers to himself without affecting the validity of the trust. Under this new section, the Settlor has, inter alia, the following powers:

1. to revoke, vary or amend the terms of the trust;
2. to instruct the transfer, distribution, payment or transfer of income or capital from the trust property or the issue of binding instructions and/ or directions with regards to the trust property;
3. to act as a director or officer of any corporation wholly or partly owned by the trust;
4. to appoint or remove a trustee, a protector, a beneficiary or a director of any of the Companies that belong to the trust;
5. to impose a general stipulation that the trustees' powers are exercisable only with the consent of the Settlor or any other person specified in the terms of the trust.

Duration of Trust

Prior to the amendment of the Law, the maximum life of International Trusts was 100 years from the date that the trust came into existence.

The new law abolishes all restrictions on the duration of the trusts and as a result an international trust can exist in perpetuity and thus there will be no limit on the period for which a trust may continue to be valid and enforceable. The new law did not affect the provisions regarding charitable trusts and non-charitable purpose trusts, which were permitted to exist in perpetuity.

Extension of trustees Investment powers

The new law gives the trustees the same investment powers as those of an absolute owner and the trustees are now specifically permitted to invest in movable and immovable property both in Cyprus and overseas, including shares in companies incorporated in Cyprus.

Taxation

According to the new law, if a beneficiary is a Cyprus tax-resident, income and profits derived or deemed to derive from sources within or outside Cyprus are subject to all taxes applicable in Cyprus. However, if the beneficiary is not a Cyprus tax-resident, only income and profits derived or deemed to derive from sources within Cyprus are subject to the taxes applicable in Cyprus (dividends or interest received from Cyprus sources are not taxable).

Dispositions of trust property

Dispositions of trust property cannot be considered void or voidable on the grounds that they are inconsistent with the laws of other jurisdictions, for example regarding family and succession issues, or prohibit or do not recognize the concept of the trust.

NICOSIA – 23/04/2012

This newsletter has been written in general terms and is intended to be seen as a brief summary of the amendments to International Trusts Law. We recommend that readers seek appropriate professional advice regarding any query they may have. This publication should not be relied on as a substitute for such advice.

Please contact us for any questions or clarifications, or to discuss the above developments further.