

תן לי אחד NFT, חצי זירה ושני קוטג' בבקשה / עו"ד דורון אפיק

אמנם עוד לא הגענו לשלב שנכנסים לסופרמרקט ומבקשים לקנות בו נכסים דיגיטליים לצד מוצרי מזון, אולם תחום ה-NFT המתפתח פורץ כעת לתחומים שונים ומשמש כיום ככלי לעסקאות פקטורינג ומגיע כעת גם לשוק הנדל"ן. ננסה להסביר.

הרעיון של יצירת זכויות סינטטיות בנכסים אמיתיים אינו חדש. כך, למשל, כאשר חברת תעופה רוצה לרכוש מטוס, היא מבצעת בדרך כלל עסקת פקטורינג – מכירה כנגד קבלת כסף מידי של זכויות בהכנסות העתידיות מהפעלת המטוס. באופן דומה ייצגת בעבר חברת מימון אוסטרית שביצעה עסקת פקטורינג עם חברת ספנות ישראלית ידועה, בה החברה הישראלית רכשה קונטיינרים במימון החברה האוסטרית בעסקת פקטורינג תמורת מכירה של חלק מההכנסות העתידיות מהפעלת הקונטיינרים.

בשנים האחרונות פרץ לחיינו שוק ה-NFT – טכנולוגיה חדישה המאפשרת יצירה של נכסים דיגיטליים מסוג חדש, עליו כבר כתבנו מספר מאמרים**. בפועל, אין הרבה הבדל רעיוני בין NFT לבין מניה בחברה – שניהם מהווים בפועל אגד של זכויות, הניתן לאיפיון על ידי מנפיק האגד. במקרה של מניה – חברה המנפיקה את המניה ומקבעת את זכויותיה בתקנון החברה ובמקרה של NFT – היוצר של הטוקן הוא הגורם המנפיק את אגד הזכויות ומקבע את זכויותיו בחוזה חכם.

אנשים רבים רכשו בשנים האחרונות נכסים דיגיטליים המיוצגים על ידי NFT, כ"נשרים" "קופים" ומיצגים דיגיטליים אחרים, אשר בסופו של דבר השווי שלהם תלוי בהמשך עבודת השיווק של יוצר המיצג ובמקרה רבים, ברגע שהיוצר הפסיק לבצע פעולות קידום, אף אחד אינו סוחר עוד בנכס ושוויו יורד. כך, העיתונים מלאים בהספדים מרגשים על מותו של עולם ה-NFT ובצדק – מי שרכש מיצג דיגיטלי לפני מספר חודשים בכסף רב, "נהנה" כעת גם מהוולטיליות של המטבעות הדיגיטליים וגם, במקרים רבים, מאובדן השווי הכמעט מלא של הנכס כתוצאה מכך שאיש אינו משווק אותו עוד.

אך הדעיכה (לכאורה) של המיצגים הדיגיטליים המיוצגים על ידי NFT (וגם כאן לא היינו ממהרים להספיד) אינה מייצגת בהכרח דעיכה של הכלי העוצמתי הנקרא NFT ובכל עת נפתחות הזדמנויות אחרות המשתמשות בכלי זה, וכאלה ימשיכו להתפתח גם בעתיד. בין הפרויקטים שהתפתחו ניתן למצוא פרויקטים העוסקים בניהול של נכסים ומסחור של זכויות של אומנים ביצירות אומנות (כלומר לא מכירה של היצירה עצמה, כבעבר, אלא מסחור של חלק מהזכויות, למשל זכות לחלק מהתמלוגים מהשמעה של שיר), כאשר בפועל מדובר בסוג של עסקת פקטורינג לכל דבר – האומן מגייס כיום כספים שיאפשרו מימון של קידום השיר (או כל מטרה אחרת) תמורת מכירת זכויות עתידיות של תמלוגים מהשיר. כך, למשל, משרדנו מלווה בימים אלה פרויקט NFT ייחודי הקשור לפרויקט נדל"ן באירופה, הנבנה בימים אלה, ואשר רוכשי יחידות ה-NFT יקבלו בעתיד נתח מרווחיו – בפועל, סוג של עסקת פקטורינג לגיוס מימון כרגע תמורת זכויות מהפרויקט שיוקם. כמובן שקיימות סוגיות משפטיות וחשבונאיות מורכבות ביותר בבניית עסקה כזו, על מנת לוודא שמצד אחד נשמרים היתרונות האדירים של ה-NFT והשימוש בחוזים חכמים, אך מצד שני העסקה גם עומדת בדרישות הרגולציה המקומית והמיסוי המקומי הקשורים לעסקאות נדל"ן, ועל כן חשוב שעסקאות אלה נבנות על ידי עורכי דין העוסקים בתחום ה-NFT***.

לסיכום, אין ספק כי שוק ה-NFT משתנה מיום ליום ויוצר הזדמנויות חדשות ועוד מוקדם להספיד את הטכנולוגיה החדשה. כמובן שחשוב לבחון היטב את הנכס הנרכש ולוודא שמדובר בהתקשרות ישירה מול בעל הזכויות האמיתי ולוודא שב"עולם האמיתי" קיים קישור בין הזכויות הדיגיטליות לזכויות הפיזיות (למשל, במקרה פרויקט הבניה, שיעבוד של הנכס לטובת בעלי ה-NFT) ולוודא שמי שבנה את המערך אינו אנשי דיגיטל אלא עורכי דין אשר וידאו את ההגנה המתאימה על רוכשי ה-NFT.

[התמונה באדיבות סיברס, יזמית ומבצעת פרויקט ה-NFT המדובר]

* עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקד בהנפקות באוסטרליה ובניו יורק, דיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: afiklaw@afiklaw.com.

** ראו, למשל, המאמר: על לופטג'אפט ו-NFT / עו"ד עדי מרכוס - <https://he.afiklaw.com/articles/a357>

*** ראו גם המאמר: דבר ראשון, בואו נעשה חוזה חכם שיהרוג את כל עורכי הדין / עו"ד עדי מרכוס - <https://he.afiklaw.com/articles/a363>

Give me one NFT, half an apartment and two cottage cheese please ! / Doron Afik, Esq.:

Although we have not yet reached the stage where you enter a supermarket and seek to purchase digital assets alongside food products, the developing NFT field is now enhancing into various fields and is currently used as a tool for factoring transactions and is now also reaching the real estate market.

The idea of creating synthetic rights in real assets is not new. For example, when an airline wishes to purchase an aircraft, it usually enters a factoring transaction - a sale of future revenues from operating the aircraft against the immediate receipt of funds. Similarly, I previously represented an Austrian financing company that entered into a factoring transaction with a well-known Israeli shipping company, in which the Israeli company purchased containers financed by the Austrian company in a factoring transaction in exchange for selling some of the future revenues from operating the containers.

In recent years, the NFT market has burst into our lives - a new technology that enables the creation of a new type of digital asset, about which we have already written a number of articles.** In practice, there is not much conceptual difference between an NFT unit and a share in a company - both are in fact a bundle of rights, which can be characterized by the bundle issuer. In the case of a share - a company that issues the share and establishes its rights in the company's articles of association and in the case of NFT - the creator of the token is the entity that issues the bundle of rights and establishes its rights in a smart contract.

Many people have purchased digital assets represented by NFT in recent years, such as "eagles", "monkeys" and other digital exhibits, which value ultimately depends on the continuation of the exhibitor's marketing work and in many cases, once the creator has stopped promoting, no one trades in the property any more and its value decreases. Thus, the newspapers are full of moving obituaries about the death of the NFT world and rightly so - those who purchased a digital presentation several months ago paying a small fortune for it, now "benefit" both the volatility of digital currencies and, in many cases, the near-full loss of value of the property as a result of the fact that nobody continues to promote such.

But the (apparent) decline of digital representations represented by NFT (and here too we would not be in a hurry to eulogize) does not necessarily represent a decline of the powerful tool called NFT and at any time new opportunities open up using this tool, and such will continue to develop in the future. Among the new prospects one may find projects dealing with the management of assets and commercialization of artists' rights in works of art (i.e. not the sale of the work itself, as in the past, but the commercialization of some rights, such as rights to part of the royalties to be due for a song), which in fact is a factoring transaction - The artist is currently raising funds that will allow funding for the promotion of the song (or any other purpose) in exchange for the sale of future royalties from the song. For example, our firm is currently accompanying a unique NFT project related to a real estate project in Europe, which is currently under construction, and under which purchasers of NFT units will receive a share of its profits in the future - in practice, a type of factoring transaction for currently raising funding against right from the built project. Naturally, there are complex legal and accounting issues in structuring such a transaction, in order to ensure on the one hand the tremendous benefits of NFT and the use of smart contracts, but on the other hand ensuring that the transaction also meets local regulatory and local taxation requirements related to real estate transactions. Thus, it is vital that such transactions are built by lawyers dealing in the NFT field.***

In conclusion, there is no doubt that the NFT market is changing on daily basis and creating new opportunities and it is too early to eulogize this new technology. Naturally, it is important to carefully examine the purchased property and ensure that it is a direct contract with the real rights holder and that in the "real world" there is a link between the digital rights and the physical rights (e.g., in the case of construction project, a mortgage for the benefit of the NFT holders) as well as to ensure that the structure was built by lawyers and not digital experts to create appropriate protection for the NFT holders.

[Image courtesy of CVERSE, entrepreneur and manager of the said NFT project]

Doron Afik, Esq. is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com). Doron served an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on Australian and New York IPO's, international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com

**See, for example, "On LuftGesheft and NFT" by advocate <https://www.afiklaw.com/articles/a357>

***See also the article: "First, let's do a smart contract that will kill all the lawyers" by Adi Marcus - <https://www.afiklaw.com/articles/a363>