

אסף בר נתן אלינה וולפוביץ שכטר מיתר ויקטור ניל חדד שירה פלד ענת צור ריצ'ל רינג-שווי	תום וולטר איתן אלה נעה ליאון נתן רוזנוסר גדיגויי דוביץ מאיה רחמוקס יואב סנס אלון אבקסיס נתן וייסנברג אילן אליאב חן ביטון יוסף אלירן דויב אוד דיסקין רועי לגריסי דניאל פו שרון צפוני גל שגיא שארבל שאמא זיו שורץ ארו אבו חופית כהנא אלעד גרשקוביץ מארק גולדמן אדם סלקין גלעד אשד אוריה ג'הסי מעין משה זכריה רכטשאפן ניצן שינדלר מוון זוכוביץקי הראל אלעזר לירן בן אסולי בת אל בלאש דנה ברנס	לירן ברק חן מויאל במע נחשוני מיכל פרג ארו נחום מאור רוט רוי מודוך-רון רני הירש רוני כהן פבון אילנה זיבנברג זארה גולד פיני דואק סהר רגב ג'ניה מלכיר קארין פריד טל אביגדור יהונתן אוהיון ליטל וולפוביץ רעות אלקלעי אביב פריאונטי רפאל הרבסט שרית שינביים יעל האור עידו מנור שירן אוסי שולדינר מראן פרטלמן איתמר גור יהודה הומפור דורון הינדין עמית לאופר טליה בלור שני גרצמן מעין פדלון עית שטיינר	עדינה שפירא צוראל פיקאר איתי ליבא ערן וגנר דנה צור-נימון רות ברגוורק אריס אכמון רותם ורניק רוברט ויסמן יוני פרידר נעמה בביש אביטל אגמי שלומוביץ מיכל הברפלד אורלי גל זאב קלך גלעד שי חן לוצאטו קרן אסף לימור שכטר לרנר לב זיגמן נועה לנדאו בר-נר אוראל מחס אלעד וידר תמר בכר ניר גל ניר פרבר מיכל לביא אדר אורטל אודה אלקסלסי אפרת צור דנה קאשי ניר מילר דקלה משיא יותם בלאושילד	ניל וילקוף נמרוד קוזלובסקי מנרן ימיני עפר גרנות רון בן-מנחם דן שרש רונו האוסירר גלעד נאמן איילת רגבים-כהנוב אריאל יוספי אסף נחום נטלי ג'יקובס רועי חיון איל בר-צבי יריב בן-דב טליה סולומון חיים מכלוף יובל מידר אבירם חזק איתי צרפתי רן קדם רענו שגיא רויטל כץ טל חמדי נטע דורפמן רביב יובל זילבר ולדי בורדובסקי גל שורץ אסף קליין חן תירוש רחלי פרי-ריכמן יעת פליס-גלמן יעל צרבינסקי אדן מעין המר-צאלון	אדליה עפר שרון פטל מוריה תם-הרשושניס גיא כץ דניאל רייזר נורית דגן ניב דינוביץ ניר רבר הרייט פיין אופיר שגב רון חי רונו ריינגולד חיה ארמן טל דרור שומר שי כגן חגי ורד גילעד מאירוביץ יובל נבות עירית רוט מיכל כספי שירה מרגלית-אלבו יהושע שחט גורטלר שחר פורת אמיר פרס יאיר גבע ניר דאש יצחק שרגאי תמרה תפוחי ולדמן חנה בילאבסקי סער פאוקר אודית היפשר משה יעקב דניאל ליפמן לוביר כרמית קינן	יעקב נאמן* טוביה ארליך מאיר לינון אלן סאקס יעקב ברנט אהוד סול גלנט לוי פחימה אמיר שריה יעל (נאמן) בר-שי יעקב שרביט בירן כצמן דוד זילר מרק פליפס אדם איתן אורלי גרבי משה הרדי גלעד וקסלמן יוסי אשכנזי גיל וויט אנטוני ליבלר אלדד חמם אילנית לנדסמן יוגב לימור חודיר אורי נכט אסתר שטרנבך אריאל פלביאן נתי שמחוני רוני ליבסטר קרן אלבורג-רימון חנן חיביב רועי נחמיון ליאת שקד-כ"ץ רוח דגן אשר דובב
---	---	---	---	---	--	---

*מיסד השותפות

11 באוגוסט, 2016

תיק מס' 41458

לכבוד

גב' צפנת מזר, עו"ד

גב' יעל בלאו, עו"ד

מחלקת תאגידים

רשות ניירות ערך

באמצעות פקס

ג.נ.,

הנדון: פנייה מקדמית – קרן הגשמה בע"מ

בשם מרשתנו קרן הגשמה בע"מ ("החברה"), אנו פונים אל רשות ניירות ערך ("הרשות") בבקשה לאשר כי בנסיבות אשר יפורטו בפנייה זו, החברה תוכל להמשיך ולפעול בהתאם למתווה פעילותה הנוכחי, וזאת למשך תקופת ביניים, מבלי שהרשות תנקוט באמצעי אכיפה כנגדה, והכל כפי שיפורט להלן.

1. כללי

1.1. החברה הינה חברה פרטית, אשר התאגדה בישראל בשנת 2009. עיקר פעילותה של

החברה הינו איתור השקעות בארץ ובעולם (בעיקר בתחום הנדל"ן היזמי והנדל"ן המניב)

ויצירת חיבור בין משקיעים לבין הזדמנויות השקעה שונות.

1.2. החברה מתנהלת מאז הקמתה על-פי סטנדרטים קפדניים של שמירת הוראות הדין, והתאימה את מתווה פעילותה לאורך השנים לשינויים הרגולטוריים החלים בתחום, לרבות בעקבות פסק הדין בעניין קדם¹, תיקון מס' 58 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ופרסומי רשות ניירות ערך בנושא.

1.3. לאורך שנות פעילותה, פעלה החברה בשקיפות מלאה מול רשות ניירות ערך. החברה הציגה ומסרה באופן מלא את כל הפרטים והמידע אשר נדרשה לספק, כאשר הן החברה והן יועציה המשפטיים עומדים בקשר שוטף עם נציגי הרשות. בתוך כך, במסגרת ביקורת רוחב שעורכת יחידת הביקורת של מחלקת תאגידים ברשות, מספקת החברה מידע מקיף אודות עסקיה, תוך גילוי מלא ורציף. על כן, פרטי החברה, עסקיה, ופעילותה ידועים ומוכרים לרשות ניירות ערך.

נכון למועד פנייה זו הגישה החברה טיוטת תשקיף אשר נמצאת בהליכי בחינה מול הרשות לצורך הסדרת פעילותה כגוף מפוקח, זאת בהתאם לעמדת הרשות כי פעילותה של החברה נכללת תחת "הצעת ניירות ערך לציבור".

1.4. על אף שהחברה אינה בגדר גורם מפוקח נכון למועד פנייה זו, החברה לקחה על עצמה באופן וולונטרי לפעול על פי סטנדרטים מחמירים של גילוי ופעילות נאותה, אשר כוללים, בין היתר: ניהול חשבונות בנק נפרדים לכל השקעה; הקפדה על זכויות חתימה ופיקוח על הכספים; בדיקה מחמירה ושוטפת של נתונים כספיים הנמסרים למשקיעים; בדיקות מקיפות אודות יזמים; שקיפות מלאה מול המשקיעים וקשר רציף איתם; וביקורת רוחב על ידי גורמים פנימיים וחיצוניים.

2. הרקע לפנייה

2.1. ביום 4 ביולי 2016, פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל משפטית 103-39: שאלות ותשובות בנוגע להצעה ומכירה של ניירות ערך לציבור² הכוללת פרשנות לסוגיות הקשורות ב"הצעה ומכירה של ניירות ערך לציבור" ("עמדת הרשות"). על פי עמדת הרשות, היקף הפרסום המותר אשר מהווה פרסום כללי ואינו עולה לכדי הצעה אסורה של ניירות ערך לציבור ללא תשקיף, צומצם באופן מהותי. ביום 2 באוגוסט, 2016, קיבלה החברה מכתב מרשות ניירות ערך במסגרתו התבקשה החברה (כמו גם חברות אחרות בתחום) להתאים גם את פרסומיה השיווקיים הכלליים בתקשורת ובאתר האינטרנט שלה לעמדת הרשות ("מכתב הרשות").

2.2. עמדת הרשות, כמו גם מכתב הרשות, הינם בעלי השלכות רוחביות מהותיות על פעילות

¹ ע"מ 7313/14 רשות ניירות ערך נ' קבוצת קדם חיזוק וחיידוש מבנים בע"מ.

² http://www.isa.gov.il/Corporations/Staf_Positions/SLB_Decision/Public_Offers/Documents/4072016.pdf

החברה, כאשר לצורך עמידה בהם, נדרשת החברה להטמיע מנגנונים ונהלים פנימיים חדשים, כמו גם, לבצע עדכון מקיף של מערך השיווק והפרסום בחברה.

2.3. עד יום 4 ביולי, 2016 (מועד פרסום עמדת הרשות) התקשרה החברה בהסכמים מחייבים

ונהלה משא ומתן מתקדם עם יזמים בפרויקטים בתחום הנדל"ן; כמו כן, לחברה

(יחד - "המיזמים

הפתוחים"), הכל כמפורט בנספח א' לפניה זו. גיוס הכספים בגין חלק מהמיזמים הפתוחים טרם החל או טרם הושלם. החברה מבקשת כי ביחס למיזמים הפתוחים, אשר לגביהם נוצרה מחויבות חזית או משפטית, בהתאם לדין הרלוונטי, להעמיד סכומי השקעה בהתקיים תנאים מסוימים, תינתן לה האפשרות לפעול במשך תקופת ביניים שסיומה ביום 7 בנובמבר, 2016 (כולל) ("תקופת הביניים"), בהתאם לתנאים המפורטים בסעיפים 3.1 ו-3.2 להלן. תקופת ביניים זו תאפשר היערכות החברה לשינוי המהותי המבוקש ומזעור הנזקים לה ולמשקיעיה. מובהר כי, בכל מקרה, במהלך תקופת הביניים, לא תפעל החברה לגיוס עבור יותר פרויקטים, אשר טרם החל גיוס בגינם במועד פניה זו.

3. הפנייה

3.1. החברה פונה אל הרשות בבקשה כי לא תנקוט כנגד החברה, נושאי משרה בה, עובדיה והבאים מכוחה או מטעמה, אמצעי אכיפה כלשהם (פליליים, מנהליים או אזרחיים) בקשר או בנוגע לפעילותה של החברה בקשר עם המיזמים הפתוחים במהלך תקופת הביניים, והכל בכפוף לכך שבמהלך תקופה זו תפעל החברה בהתאם למתווה הפעילות הבא:

3.1.1. החברה תמשיך לפעול בהתאם לנהלים ולנורמות מקצועיות קפדניות באופן שוטף ובהתאם לכללי ההשקעה בהם נקטה עד כה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: בדיקות מקיפות של היזם ופעילותו; הקפדה על נהלים פנימיים; הקפדה על תנאי ההסכמים וזכויות המשקיעים; ניהול חשבונות בנק נפרדים ביחס לכל מיזם; ופיקוח על ההשקעות עצמן גם לאחר סיום הגיוס להן;

3.1.2. כספי ההשקעה עבור כל מיזם יוחזקו בחשבונות נפרדים ויעודיים אשר יוקמו לצורך אותה השקעה. כספי השקעה ישמשו רק למטרה שלשמה יועדו בהסכמים מול המשקיעים לצורך אותו פרויקט שבקשר אליו גויסו או יגויסו הכספים³;

3.1.3. יקבעו זכויות חתימה מיוחדות בכל אחד מהחשבונות הנפרדים, כך שכל פעולה בחשבונות הנ"ל תבצע בחתימה משותפת של שני חברי הנהלת החברה;

³ כפי שפעלה ופועלת החברה עד היום.

3.1.4. כל פעולה של העברת כספים מתוך החשבונות הנפרדים תבוקר ותתועד על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה על מנת לוודא כי הפעולות נעשות בהתאם למתווה העסקה ולהסכם עם המשקיעים בלבד³;

3.1.5. לא תתאפשר העברה כלשהי מהחשבונות הנפרדים שלא בהתאם למתווה העסקה ולהסכם עם המשקיעים³;

3.1.6. החברה פעלה ותמשיך לפעול ללא דיחוי להתאמת מערך פרסומיה השיווקיים בתקשורת ובאתר האינטרנט שלה בהתאם לנדרש במכתב הרשות;

3.1.7. במסגרת פעילותה השיווקית הישירה של החברה (כלומר, שלא באמצעות פרסומים תקשורתיים ואינטרנטיים, כולל ניחולטרים והודעות דואר אלקטרוני למאגר המשקיעים) מול משקיעים פוטנציאליים, תוכל החברה למסור מידע ונתונים אודות פרויקטים קודמים והשקעות קודמות, אשר הגיוסים עבורם הסתיימו, כמו גם נתוני מכירות והיקפי השקעות שבוצעו בעבר על ידי החברה.

3.2. החברה תעניק סמכויות בדיקה וביקורת מלאים למשרד רואי החשבון [REDACTED] ("המפקח"), שהינו רואה החשבון המבקר של החברה, לצורך ווידוא עמידתה של החברה בהתחייבויותיה כאמור בסעיפים 3.1.2-3.1.3 (כולל). המפקח ידווח לרשות, בין לפי דרישת הרשות ובין מיזמת המפקח, על כל עניין ודבר הקשור בעמידתה או באי עמידתה של החברה בהתחייבויות האמורות. לצורך כך, מתחייבת החברה להעביר למפקח במהלך תקופת הביניים, כל מידע או מסמך שיידרשו על ידו ובמועדים שיתבקשו על ידו ולסייע ככל שיידרש בבדיקות המפקח כאמור בסעיף זה לעיל, בכפוף לעמידה בכללי אי התלות וניגוד העניינים החלים על רואי חשבון מבקרים.

3.3. במהלך תקופת הביניים, החברה תמשיך את ההליך מול רשות ניירות ערך בקשר עם בחינת טיזת התשקיף לצורך הסדרת פעילותה בדרך של הצעה לציבור.

3.4. להסרת ספק, החברה מתחייבת לעמוד גם לאחר תום תקופת הביניים בדרישת הרשות בכל הקשור להתאמת מתכונת פעילותה לדרישות שהוצגו במכתב הרשות, מלבד אם תינתן לה הסכמת הרשות מראש ובכתב או אם בית משפט יפסוק אחרת בהחלטה או בפסק דין שביצועם לא עוכב. החברה מתחייבת כי לא תנקוט בהליך משפטי החולק על האמור בשאלה מס' 2 בעמדת הרשות ("הנושא המוסכם") ולא תטען כנגד הנושא המוסכם בהליך שינקט נגדה על-ידי הרשות בשל הפרת ההסדר המפורט במכתב זה, או בשל הפרת הנושא המוסכם לאחר תום תקופת הביניים, והכל מלבד בהליך פלילי או בהליך אכיפה מנהלי.

4. סיכום

4.1. לגישתנו, המשך פעילות החברה בתקופת הביניים בהתאם למתווה המתואר לעיל מהווה איזון בין האינטרסים השונים הקיימים בנסיבות אלו. אופן פעילותה של החברה לאורך השנים, אשר כלל שיתוף פעולה מלא עם רשות ניירות ערך והשינויים הרגולטוריים המהותיים בתחום, מעלים טעם מיוחד המצדיק את קבלת פנייתנו במתווה האמור. לפיכך, נבקשכם לפעול בהתאם לסמכות המצויה בדיכם המוקנית לכם על פי דין, ולא לנקוט הליכי אכיפה כנגד החברה כמפורט לעיל.

4.2. החברה מודעת לכך שבקשה זו ותשובת הרשות לה עשויים להתפרסם בנוסחן המלא באתר הרשות. עם זאת, ובין היתר הואיל ופעילות החברה נמצאת בהליכי הסדרה מול רשות ניירות ערך, כאשר למענה הרשות עשויות להיות השלכות מהותיות על פעילות החברה, נבקש כי בקשה זו ותשובת הרשות יפורסמו ללא ציון שם החברה ופרטים אחרים העלולים לאפשר את זיהויה של החברה. כמו כן נבקש כי עקב רגישות המידע, **נספח א'** לא יפורסם כלל.

5. הצהרת החברה

5.1. החברה מתחייבת כי תודיע לרשות ניירות ערך על אימוץ עמדה שונה מהתשובה שתקבל בגין פניה זו.

נשמח לעמוד לרשותכם למתן הבהרות נוספות, ככל שאלו יידרשו.

כבוד רב,

אהוד סול, עו"ד אילנית לנדסמן יוגב, עו"ד כרמית קימן, עו"ד