



רשות ניירות ערך

ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

מחלקת תאגידיים
רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים 95464
טל: 02-6556444 פקס: 02-6513160
www.isa.gov.il

א' אב, תשע"ד
28 יולי, 2014

לכבוד
מתן בן שאול, עו"ד,
יהודה רווה ושות', עורכי דין
אוסישקין 26
ירושלים 91077

באמצעות פקס: 02-5617101

א.נ.,

הנדון: פניית התאחדות בוני הארץ בקשר עם עמותות בניה
סימוכין: מכתביכם מימים 3 במרץ 2014 ו-19 במאי 2014

1. במכתביכם שבסימוכין ("המכתבים") פניתם לרשות ניירות ערך ("הרשות") בבקשה כי תבחן האם הצעותיהן של "עמותות בניה" בשוק הישראלי המופנות לציבור הרחב להתקבל כתברי העמותה לצורך הגשת הצעות למכרזים לשיווק קרקעות לבניה, הינן בבחינת הצעה לציבור הכפופה להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("החוק").
2. לדבריכם, בשנים האחרונות ניכרת מגמת גידול בפעולתן של "עמותות בניה" במסגרת מכרזים לשיווק מגרשים לבניית יחידות דיור ברחבי הארץ ("עמותות בניה" או "קבוצות רכישה"). מאפייניהן העיקריים של עמותות אלו כפי שפורט במכתביכם הינם: מטרתן רכישה במשותף של זכויות בלתי מסוימות במקרקעין ובניית יחידות דיור עליה באופן עצמאי, בהתאם להסכם שיתוף בין חבריהן; הן מורכבות מאנשים פרטיים; גיבוש העמותה, הסדרת מערכות היחסים בין חבריה והתווית דרך הקמת פרויקט יחידות הדיור נעשים לרוב על ידי גורם מארגן אחד, המקבל תשלום מחברי העמותה בדמות דמי ניהול או תמורה אחרת; העמותות מפעילות אמצעי שיווק רבים, ובכללם פרסום בעיתונות ובאינטרנט, וזאת כדי לעניין את הציבור בהשתתפות בהן.
3. לעמדתכם, פעולת עמותות הבניה באופן המתואר לעיל מהווה הצעת ניירות ערך לציבור, בהתאם לנימוקים המפורטים בהרחבה במכתביכם.
4. במענה למכתביכם הרינו להשיבכם כדלקמן:
 - 4.1 לעמדת סגל הרשות מקום בו רוכשי דירות פוטנציאליים מתאגדים יחד בקבוצה לצורך הקמת פרויקט יחידות דיור; כאשר מטרתו של כל אחד מהמשתתפים בקבוצה הינה לרכוש יחידת דיור מסוימת בפרויקט; וכאשר שיתוף הפעולה ביניהם, ובכלל זה תשלום משותף לגורם המארגן את הפרויקט בעבורם, מיועד לשם חסכון בעלויות ברכישת יחידות הדיור ומסתיים עם השלמת הפרויקט - במקרה זה אין בהשתתפות בקבוצה משום "נייר ערך"

כהגדרתו בחוק. משכך, ההשתתפות בקבוצות רכישה וההצעה להשתתף בהם אינם כפופים לחוק ניירות ערך.

4.2 זאת, מאחר ובשונה מהשקעה בנייר ערך, ההשתתפות בקבוצת רכישה אינה מהווה השקעה פיננסית למטרת רווח. ההשתתפות אינה כרוכה בתשואה פיננסית או בציפייה לתשואה פיננסית מצד המשתתף בקבוצה (דוגמת זכויות לדיבידנד או זכויות אחרות המגולמות בהשתתפות שהינן בעלות אופי כלכלי מובהק). אלא, שכל מטרתה של ההשתתפות הינה הלכה למעשה רכישת יחידת דיור מסוימת בידי המשתתף. נוסף על כך, נעדרת גם ציפיה מצידם של משתתפים בקבוצות רכישה להחלת דיני ניירות ערך בהשקעה מסוג זה.

5. למען הסדר הטוב, נבקש לציין כי מכתבכם אינו מהווה "פנייה מקדמית", שכן הנושא המובא במכתב הינו כללי במהותו בעוד שפניות מקדמיות עניינן פניה או בקשה קונקרטית המובאת לסגל הרשות בטרם ביצוע פעולה או עסקה עתידית על ידי הפונה.

6. לפיכך, אין באמור במכתב זה לעיל בכדי להביע עמדה בקשר עם מקרה מסוים כלשהו ובכלל זה בקשר עם מי מהגופים שהוזכרו במכתביכם, אלא שהוא מתייחס למאפיינים העיקריים שבהתקשרויות בקבוצות רכישה בלבד. שינויים בעובדות או בנסיבות מאפייני ההתקשרות העיקריים כאמור עשויים לחייב מסקנה אחרת מזו המובאת לעיל, כאשר התקשרויות והצעות להתקשרות בעסקאות, הכוללות שינויים כאמור עשויות להוביל לאופן טיפול שונה על ידי הרשות, בהתאם לשיקול דעתה וסמכויות האכיפה שבידה על פי דין. בנוסף, יודגש, כי סגל הרשות אינו מביע עמדתו לגבי שאלות אחרות העשויות לעלות מהאמור במכתביכם.

7. לבסוף, הרינו להודיעכם, כי מכתביכם והתשובה להם עשויים להתפרסם באתר הרשות.

בכבוד רב,

צפנת מזר, עו"ד

מערך רגולציה וייעוץ משפטי

מחלקת תאגידיים