

הסדר אכיפה

שנערך ביום 5.9.2019

בין:

רשות ניירות ערך

רח' מונטפיורי 35, תל אביב
טלפון: 03-7109896, פקס: 03-5601041
ע"י יו"ר רשות ניירות ערך

(להלן: "רשות ניירות ערך" או "הרשות")

ובין:

אינטו השקעות בע"מ

ח.פ. 515194892
ע"י ב"כ עוה"ד ירון ליפשיץ
ממשרד כספי ושות'
רח' יעבץ 33 תל אביב, 65258
טל': 02-7961291, פקס: 03-7961391
ו/או עוה"ד שיראל גוטמן עמירה
ממשרד אגמון ושות'
רח' יגאל אלון 98 תל אביב
טלפון: 03-6078607, פקס: 03-6078666

(להלן: "המשיבה")

הואיל ורשות ניירות ערך סברה כי יש יסוד סביר להניח כי בוצעה על ידי המשיבה הפרה של סעיף 15 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן – "חוק ניירות ערך" או "החוק"), כפי שיפורט להלן;

והואיל והמשיבה הציעה להתקשר עם הרשות בהסדר אכיפה מנהלי, והביעה הסכמתה להודות בעובדות ובהפרות המיוחסות לה המפורטות להלן, ותוך הכרתה בסמכות הרשות לנקוט בהליך אכיפה מנהלי בגין הפרות אלו בהתאם לפרק ח'4 לחוק ניירות ערך, במסגרתו ניתן להטיל את אמצעי האכיפה המפורטים בסימן ג' לפרק זה, והסכימה ליטול על עצמה את אמצעי האכיפה המפורטים להלן;

והואיל ורשות ניירות ערך שקלה את השיקולים הקבועים בסעיף 52מד לחוק ניירות ערך, וכן סברה כי הסדר זה עונה על העניין לציבור, החליטה להפסיק ניהול ההליכים כנגד המשיבה וחלף הגשת כתב טענות מנהלי והמשך קיום ההליכים¹ להתקשר עמה בהסדר אכיפה זה, הכל בהתאם לסעיף 54ב לחוק ניירות ערך;

¹בהסדר זה "ההליכים" – כהגדרתם בסעיף 54א לחוק ניירות ערך.

לפיכך הגיעו הצדדים להסדר כדלקמן:

הרשות והמשיבה מסכימות כי התקיימו העובדות כדלקמן המהוות את הבסיס לעריכת הסדר זה :

א. העובדות

תיאור המשיבה ופעילותה

1. **אינטו השקעות בע"מ** (להלן: "**החברה**" או "**המשיבה**") הינה חברה פרטית שהתאגדה בשנת 2015, העוסקת באיתור פרויקטים להשקעה בנדל"ן בארץ, במערב אירופה ובארה"ב, וגיוס כספים ממשקיעים להשקעה באותם פרויקטים. גיוס ההון ממשקיעים פרטיים נעשה באמצעות הקמת גוף ייעודי המוקם לכל פרויקט, בדרך כלל שותפות מוגבלת זרה, שבה מוקצות למשקיעים זכויות כשותפים מוגבלים כנגד סכומי השקעתם. המשקיעים חותמים על הסכמי השקעה גנריים ומקבלים יחידות השתתפות לפי סכומי השקעתם, המקנות למשקיעים את הזכות להשתתף ברווחים ממכירת הנכס או השכרתו, ולקבל תשואה או ריבית בהתאם לתנאי ההסכם ולמסלול ההשקעה בו בחרו. באופן זה מציעה ומוכרת המשיבה ניירות ערך למשקיעים המזרימים לפרויקטים הון.
2. לכל אחד מהפרויקטים אשר הציעה החברה למשקיעים, קיימים בדרך כלל שני מסלולי גיוס כספים, אשר המשקיע יכול לבחור ביניהם - **מסלול הון**, הכולל רכישה של ניירות ערך, באמצעות המשקיע נכנס כשותף בפרויקט המוצע כנגד תשואה מסוימת מתוך הרווחים, ו**מסלול החוב**, שבו המשקיע מעמיד הלוואה לשותפות המשקיעה בפרויקט המוצע כנגד ריבית, אך אינו שותף בנכס לגביו מתבצעת העסקה.
3. גיוס הכספים לפרויקטים נעשה באמצעות שיווק דיגיטלי, שבו נרשמים פונים, המתעניינים בפרטים על ההשקעה, באתר החברה או פונים ישירות לחברה. כמו כן שולחת החברה ניוזלטרים למאגר המשקיעים של המשיבה. בהמשך, יוצרים נציגי החברה קשר טלפוני עם הלקוחות הפוטנציאליים המתעניינים בהשקעה בחברה, ומוסרים להם הסבר על החברה ואפיקי ההשקעה במסגרתה. במידה ולאחר השיחה הטלפונית הפונה מעוניין לקבל פרטים נוספים אודות ההשקעה בפרויקטים של החברה, מתקיימת פגישה במשרדי החברה, במהלכה נותנים נציגי החברה לפונה המתעניין בהשקעה הסבר כללי על אפיקי ההשקעה ומסלולי ההשקעה. ככל שהמשקיע מעוניין באחד ממסלולי ההשקעה, חותם המשקיע על הסכם גנרי בפרויקט ספציפי המוצע לו ובמסלול בו בחר.
4. בשנים 2016-2017 גייסה המשיבה הון מלקוחות בעשרות השקעות נדל"ן פרטיות, הן במסלול ההוני והן במסלול החוב, וזאת ללא פרסום תשקיף. בכל השקעה גויס בפועל הון מ-35 משקיעים הן במסלול ההוני והן במסלול החוב.
5. ב-19 לפברואר 2017 העבירה המשיבה לרשות טיוטת תשקיף ראשונה ביחס לפרויקט ספציפי אשר שיווקה - OshKosh Annex L.P (להלן: "**תשקיף אושקוש**"), וב-19 באפריל 2017 קיבלה החברה את היתר הרשות לפרסום תשקיף אושקוש. תשקיף אושקוש כלל בפרק של תיאור עסקי השותפות, נתונים אודות מדיניות ההשקעות של המשיבה, ולפיו מדיניות ההשקעה של החברה מאפשרת למשקיעים "ליהנות מתשואה צפויה של כ-15% (לפחות) בשנה נטו לפני מס, בהשקעה במסלול ההון, וריבית צפויה של כ-10% (לפחות) לשנה במסלול החוב".

השתלשלות האירועים וההפרה המיוחסת

6. **סעיף 15 לחוק ניירות ערך** (להלן: "החוק"), קובע כי לא יעשה אדם הצעה לציבור אלא על פי תשקיף שהרשות התירה את פרסומו או על פי טיוטת תשקיף שאושרה ונחתמה כאמור בסעיף 22 והוגשה לרשות. בסעיפים 15א ו-15ב לחוק נקבעו סייגים לכלל זה. סעיף 15א(א)(4) לחוק קובע פטור מתשקיף ביחס לפרסום כללי בדבר כוונה להציע ניירות ערך בתנאים מסוימים. על-מנת לחסות תחת פטור זה של פרסום כללי, על הפרסום להימנע מלכלול נתונים כספיים וכן מלפרט את פרטי ההצעה, לרבות מחיר, ריבית ותשואה.
7. ביום 4 ביולי 2016² פורסמה **עמדת סגל משפטית של הרשות 103-39**, "**שאלות ותשובות בנוגע להצעה ומכירה של ניירות ערך לציבור**", אשר הבהירה את יישום ההוראות הנוגעות להצעה ומכירה לפי סעיף 15 לחוק (להלן: "**עמדת הסגל**"), ולפיה, האיסור לפרסם ולהציע ללא תשקיף מעל 35 ניצעים, חל על פרסום של כל נתון כספי, הן ביחס להצעה העומדת על הפרק והן ביחס לפעילות החברה המגייסת או פעילות המיזם המארגן את ההשקעה. זאת לרבות פרסום מחיר, ריבית ותשואה עתידית, ו/או תשואות עבר, ו/או תשואות ממוצעות או טווח תשואות בהשקעות עבר שבוצעו על ידי או באמצעות המיזם, וכל נתון כספי אחר.
8. לאחר מועד פרסום עמדת הסגל ביולי 2016, ועד מועד הגשת טיוטת תשקיף אושקוש הראשונה לרשות ב-19 בפברואר 2017 - (להלן: "**התקופה הרלבנטית**"), הפרה המשיבה את סעיף 15 בכך שבעת שיחות ופגישות בהן נמסר מידע כללי, שהתקיימו עם לקוחות פוטנציאליים של החברה, כמפורט בסעי' 3, מסרה גם כי ככלל החברה משקיעה בהשקעות המניבות תשואה של 15% לפחות במסלול ההון ו-10% לפחות במסלול החוב. זאת מסרה בשיחות עם למעלה מ-35 לקוחות של החברה בכל פרויקט ובכל מסלול, בכך חרגה המשיבה מתנאי הפטור האמור בסעיף 15א(א)(4).
9. המשיבה ונציגיה פעלו כך, תוך שטעו בפרשנות הוראות החוק והבנת עמדת סגל הרשות, ותוך שסברו בטעות, כי עמדת סגל הרשות, אינה אוסרת ציון תשואות וריביות כלליות ועקרוניות, כאשר הן נמסרות במסגרת מתן מידע כללי אודות פעילותה של החברה ומדיניות השקעותיה. החברה התרשלה בכך שלא פנתה בפניה מקדמית לרשות ני"ע על מנת לברר סוגיה זו.
10. בעשותה כמפורט לעיל, הציעה החברה ברשלנות ניירות ערך לציבור שלא על פי תשקיף שאושר על ידי רשות ני"ע, ובניגוד לסעי' 15 לחוק ניירות ערך, בכך שהציגה ליותר מ-35 ניצעים נתוני תשואות, באופן המפורט בסעי' 8 לעיל. באופן זה עלו הצעותיה של החברה כדי פרסום והצעה שאינם חוסים תחת הפטור בדבר פרסום כללי הקבוע בסעיף 15א(א)(4) לחוק ניירות ערך.

ב. המסגרת המשפטית

11. **על בסיס סעיף א' דלעיל מצאה הרשות והמשיבה מודה, כי התבצעו הפרות כדלקמן:**

הפרה ברשלנות של סעיף 15 לחוק ניירות ערך - הצעה של ניירות ערך לציבור שלא על-פי תשקיף.

ג. אמצעי אכיפה

12. לאור האמור לעיל, מתחייבת המשיבה ליטול על עצמה אמצעי אכיפה, ומתחייבת לקיים את הפעולות החלות עליה מכוח אותם האמצעים שמוטלים במסגרת הסדר זה, כדלקמן:

להלן אמצעי האכיפה:

- א. **עיצום כספי בפועל** בגובה של 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף ₪) אשר ישולם ב-12 תשלומים עיתיים, החל מ-30 יום לאחר מועד אישור ההסדר.
- ב. **צעדים למניעת הישנות ההפרה** המשיבה תפעל לעדכון נוהל אכיפה קיים בנוגע ליישום הוראות ס' 15 לחוק ניירות ערך, בתוך 3 חודשים מיום אישור ההסדר על ידי מותב ועדת האכיפה המנהלית.
הנהל המעודכן יחזיק ויטיב את נהלי המשיבה המתייחסים ליישום ועמידה בהוראות ס' 15 לחוק ניירות ערך.
המשיבה תוודא שהנהלים המעודכנים יוטמעו ותבצע מעקב על יישומם. הנהלים המעודכנים ייבדקו ויתעדכנו מעת לעת על מנת לוודא שהם תואמים את הדין ואת פעילות החברה.
13. המשיבה מאשרת כי התקבלו כל האישורים הדרושים לה לשם התקשרותה בהסדר זה.
14. המשיבה מתחייבת להימנע, במישרין או על ידי מי מטעמה, מכל פרסום ו/או התבטאות פומביים הכוללים הכחשה של האמור בהסדר זה, כולו או רכיבים בו.
15. הרשות מתחייבת להימנע מנקיטת כל הליך אכיפה מכוח חוק ניירות ערך כנגד המשיבה בשל העובדות המפורטות לעיל והיוצרות את ההפרה נשוא הסדר זה; זאת בכפוף לנסיבות המפורטות בסעיף 54(ה) לחוק ניירות ערך³.
16. אין מטרתו של הסדר זה כדי להקנות זכויות או לגרוע מזכויות של מי שאינו צד לו. יובהר כי אין בכל האמור בהסדר זה, כדי למנוע מן המשיבה או מי מטעמה לנקוט בעמדות ו/או טענות משפטיות שונות בהליכים משפטיים אחרים.
17. הסכמת המשיבה להתקשרות בהסדר זה לא תשמש ראיה כנגדה בהליך פלילי או מנהלי בשל ההפרה נשוא ההסדר וראיות שמסרה לצורך ההסדר לא ישמשו ראיה נגדה בכל הליך פלילי ומנהלי, אלא אם נתקיימו הנסיבות המפורטות בסעיף 54(ה) לחוק ניירות ערך.
18. הצדדים מסכימים ומודעים לכך שתוכנו של הסדר זה כפוף לאישור ועדת האכיפה המנהלית לפי סעיף 54 לחוק ניירות ערך. כנגזר מכך, ייכנס הסדר זה לתוקפו, לרבות התחייבויות הצדדים, רק לאחר אישור מותב ועדת האכיפה המנהלית.

³ סעיף 54(ה) קובע כדלקמן: "נוכח יושב ראש הרשות כי החשוד הפר תנאי מתנאי ההסדר או כי ההסדר הושג במרמה, רשאי הוא, באישור מותב שימנה לשם כך, להורות על נקיטת הליכים נגדו לאחר שמסר לחשוד הודעה על כוונתו לעשות כן וניתנה לחשוד הזדמנות לטעון את טענותיו בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה; הורה יושב ראש הרשות כאמור, יראו את ההסדר כמבוטל והחשוד לא יהיה מחויב במילוי תנאי ההסדר שטרם מילא, למעט תנאים החלים עליו מכוח החלת אמצעי אכיפה מותנים על פי ההסדר".

19. החלטת מותב ועדת האכיפה המנהלית, בליוויית הסדר זה, יפורסמו באתר האינטרנט של הרשות לאחר חתימתו על ידי הצדדים ולאחר אישור מותב ועדת האכיפה המנהלית, בהתאם לסעיף 54ג(א) לחוק ניירות ערך.

אינטו השקעות בע"מ
ח.פ. 515104896
אינטו השקעות בע"מ


רשות ניירות ערך

ולראייה באו הצדדים על החתום :