

אזהרה ליזמים המבקשים להציע השקעות לא מפוקחות

מחפשים משקיעים לפרויקט? רוצים לצרף שותפים למיזם? מפתחים את "פנינת הנדל"ן" הבאה ומעוניינים לגייס הלוואות מאנשים פרטיים?

זכרו! כאשר אתם מציעים לציבור הרחב להצטרף **להשקעה פיננסית** במיזם באמצעות תאגיד (חברה/ שותפות/ אגודה שיתופית), עליכם לבחון: האם אתם מציעים לציבור ניירות ערך? האם דיני ניירות ערך חלים על הצעת ההשקעה? האם עליכם לפרסם תשקיף?

בהקשר זה שימו לב: חוק ניירות ערך והחובה לפרסם תשקיף עשויים לחול על מגוון של השקעות, כמו על השקעות פיננסיות מסוימות הקשורות בנדל"ן ועל מגוון של זכויות (זכות חברות, זכות השתתפות וזכות תביעה) המוצעות למשקיע, ועשויות להיחשב כנייר ערך. כמו כן, קיים מנעד רחב של פעולות העשויות להיחשב ככאלה המיועדות להניע ציבור לרכוש ניירות ערך, לרבות פעולות הנעשות בעל-פה, או באמצעות סוכנים.

נדגיש **מספר עקרונות בסיסיים**, שחלים בעת הצעת ניירות ערך:

- ניתן **להציע** ניירות ערך ללא תשקיף לכל היותר ל-35 ניצעים במהלך 12 חודשים עוקבים¹ או למשקיעים המסווגים על פי החוק ללא מגבלה; **שימו לב:** אין די בהגבלת **המכירה** של ניירות ערך לעד 35 משקיעים שכן **הצעה** שכזו למעל 35 ניצעים מהווה הפרה של הדין.
- ניתן לעניין משקיעים פוטנציאלים להשקיע במיזם באמצעות פרסום כללי לגביו. במסגרת הפרסום הכללי חל איסור למסור נתונים כספיים **כלשהם** על המיזם. מסירת נתונים כספיים על המיזם ו/או מסירת פרטי ההצעה, לרבות מחיר, ריבית ותשואה, בין בכתב ובין בעל פה, **מהווה הצעה** לגורם שלו נמסרו הנתונים².
- כדי להבטיח עמידה בהוראות הדין, יש לבצע רישום ומעקב אחר מספר הניצעים ומספר המשקיעים בפועל.

¹ מונים בנפרד משקיעים שהוצעו להם מניות וניירות ערך הניתנים למימוש או להמרה למניות, ומשקיעים שהוצעו להם ניירות ערך אחרים.

² ראו פירוט בעמדת סגל משפטית 39-103: [שאלות ותשובות בנוגע להצעה ומכירה של ניירות ערך לציבור](#)

- הצעה או מכירה של ניירות ערך לציבור (מעל ל-35 ניצעים, לא כולל משקיעים המסווגים על-פי החוק ללא מגבלה) מחייבת פרסום תשקיף שקיבל את היתר רשות ניירות ערך או טיוטת תשקיף שאושרה והוגשה לרשות בהתאם לחוק ;

מובהר כי העקרונות המוצגים לעיל אינם ממצים את מלוא הכללים החלים בעניין הצעת ניירות ערך לציבור.

פעילות הנעשית שלא בהתאם לעקרונות אלה ולכל יתר הוראות הדין הרלוונטיות, עשויה להוות הפרה של חוק ניירות ערך. הפרת הדין עשויה לגרור תוצאות חמורות לרבות אפשרות של נקיטה בהליכים פליליים כלפי המפרים.

לכן, לפני פרסום הצעת ההשקעה וטרם ביצועה, כדאי ורצוי לקבל ייעוץ משפטי מתאים באשר לתחולת חוק ניירות ערך, כדי להימנע מפעילות שיש בה הפרה של הוראותיו.