



משקיעים בקרן הגשמה מתלוננים:

# "תשואות נמוכות בפרקי זמן החורגים מהמובטח"

בקשה לתביעה ייצוגית נגד חברת הנדל"ן קרן הגשמה להשיב את כספי המשקיעים ולחשוף נתונים. הגשמה: "בטוחים כי התביעה תופרך"

נמרוד בוסו

**ב**קשה לתביעה ייצוגית הוגשה לאחרונה נגד חברת השקעות הנדל"ן קרן הגשמה לבית המי שפט המחוזי בתל אביב. את הבקשה הגישה עו"ד מעין פלטר, אשר השקיעה בשמונה פרויקטים שעברו גייסה הגשמה הון בשנים 2013 ו-2014. בעלי השליטה בחברה הם אבי כץ וחנן שמש ומנכ"ל החברה הוא רון ברקוביץ.

על פי הנתען בבקשה, בין השנים 2010 לינואר 2017 – שבהן הגשמה לא היתה מחויבת בתשקיף – גייסה החברה אשאי באמצעות 250 ניירות ערך מסוג חווי השקעה, בסך העולה על 2 מיליארד שקל: "עד למועד התשקיף צירפה הגשמה 26 אלף איש למאגר המשקיעים שלה והשלימה גיוס לכ-250 פרויקטים".

לטענת המבקשת, "בהיעדר תשקיף נהגה הגשמה בהפקרות, עשתה בהנעה אסורה מצגי שווא של תשואות גבוהות בסיכון נמוך ובזמן קצר, הסתירה מבנה עמלות, פרסמה מידע חסר ולא חשפה נתונים מהותיים רבים". עוד טענה המבקשת כי בחלק מההשקעות שהציעה, במקום להפיק תשואות גבוהות בסיכון נמוך, כפי שהבטיחה למשקיעיה, הנפיקה החברה "תשואות נמוכות בסיכון גבוה ובהפסדי שער למשקיעים ישראליים, השיאה בהשקעות רבות תשואות נמוכות עד אפסיות בפרקי זמן החורגים מהותית מהזמנים

בם נקבה, כשהיא שוחקת את קרן ההשקעה של משקיעים ביחס להשקעות נדל"ן אלטרנטיביות, וכן כי בחלק מההשקעות "אברה קרן ההשקעה, כולה או חלקה".

סכום התביעה הקבוצתית שבו נקבה פלטר עומד על עשרות מיליוני שקלים. כן ביקשה למנות בודק אשר ייחשף לנתוני כלל ההשקעות אשר גויסו על ידי הגשמה, להורות לחברה להשיב מיידית את קרן ההשקעה לכל משקיע אשר כספי השקעתו מעוכבים על ידי הקרן מעבר לזמן אשר בו היו אמורים לחזור לידיו, ולהשלים את ההפרש בין התשואות שהתקבלו בפועל לתשואות שהוצגו כדי למשוך משקיעים.

135 השקעות הושלמו

את קרן הגשמה הקימו ב-2009 איש העסקים אבי כץ, ששנים מאוחר יותר טלטל את ענף בתי הקפה כשהקים את "קופיקס", ביחד עם חנן שמש והרסה רוזנברג. לאורך השנים הפעילה החברה מודל השקעה כמעט קבוע, שבמ



ראשי הגשמה חנן שמש ואבי כץ. "פועלים בשקיפות מלאה מול המשקיעים"

סגרתו מאוגדת יחד קבוצה של כ-35 משקיעים, המעמידים הון של החל מ-100 אלף שקל כל אחד, המשמש על פי רוב להשלמת הון עצמי עבור יומי נדל"ן בארץ ובחול."

בעת הגיוס מוצגת ההשקעה כהשקעה לטווח קצר, לתקופה של שנתיים וחצי אשר בסופם אמור סכום קרן ההשקעה, עתה בצירוף התשואה, לשוב לידי המשקיע.

ב-2016 הורתה הרשות לניירות ערך להודיע לגיוס השקעות ללא פרסום תשקיף, והחל מ-ינואר 2017 החלה החברה לפ

רסם תשקיפים בעת גיוס משקיעים. התשקיף האחרון, שפורסם באוגוסט 2018, מעלה כמה נתונים מחמיאים לפעילות החברה, ביניהם: ממוצע תשואה שנתי למשקיע, ב-135 השקעות שהושלמו, שעומד על 13% נטו לפני מס, ותקופת השקעה ממוצעת של שנתיים וחצי בכלל ההשקעות שהושלמו. עוד עולה ממנו כי השקעה אחת בלבד מתוך 135 הסתיימה בהפסד עבור המשקיעים.

עם זאת כולל התשקיף נתון מרדאיג: ב-23% מכלל ההשקעות שגויסו חל עיכוב של יותר מחצי שנה במועד השבת הכספים לידי המשקיע, ביחס לפרק הזמן בן השנתיים וחצי אותו צפתה החברה בעת הגיוס. בהינתן שעד כה גויסו כ-300 השקעות, הרי שמדובר בעשרות השקעות בהם חלים

עיכובים מהסוג זה. משך העיכוב הממוצע בהן עומד על 19 חודשים.

"תביעה חסרת בסיס"

מקדן הגשמה נמסר: "מדובר בתביעה חסרת בסיס. התובעת השקיעה באמצעות הגשמה בשמונה השקעות שונות, כאשר שבע מתוכן כבר הסתיימו ובתשואה ממוצעת של כ-11% נטו. למרות התשואות המרשימות היא פעלה מול החברה במטרה להשיג תשואות מופרכות. משסירבה החברה להיעתר, הוגש כתב התביעה הכולל נתונים נטולי קשר למציאות.

"הגשמה הינה החברה היחידה שנתונה הגיוס והאקזיטים שלה מפורסמים באופן מפורט בתשקיפיה. חשוב לזכור כי הגשמה עוסקת בהשקעות ריאליות בנדל"ן וככאלה הן מושפעות מגורמי שוק וגורמי מים אחרים שאינם בהכרח ניתנים לחיזוי מראש. הגשמה ביצעה עד כה מעל 300 השקעות ברחבי העולם ומטבע הרבים חלקן הסתיימו מוקדם מהצפי בלוחות הזמנים, וחלקן בעיכוב. כך גם לגבי התשואות – חלק מההשקעות הסתיימו בתשואה גבוהה מהצפוי וחלקן בתשואה נמוכה מהצפוי. הגשמה תמשיך לפעול בהתאם להנחיות הרגולציה ובשקיפות מלאה מול משקיעיה. אנו בטוחים כי התביעה תופרך במלואה בפני בית המשפט". מטעם מעין פלטר נמסר בתגובה: "מדובר בבקשה לתובענה ייצוגית שעל לותיה נוגעות במשקיעים רבים חסרי אונים נוכח התנהלות הגשמה, להן מקווה המבקשת לשמש לפה".



המשרד לשוויון חברתי

## בקשה לקבלת מידע לשילוב אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בשוק העבודה

רקע

המשרד לשוויון חברתי (להלן: "המשרד") מפעיל מזה מספר שנים פעילויות שונות לקידום תעסוקת מבוגרים (מעל גיל 60) לרבות הפעלת פורטל אינטרנטי שמטרתו ביצוע השמות של אזרחים ותיקים מחפשי עבודה אצל מעסיקים בכל רחבי הארץ, איתור וליווי של אזרחים ותיקים מחפשי עבודה ומעסיקים המעוניינים להעסיק אזרחים ותיקים בשכר, מרכזי תעסוקה ייעודיים לאזרחים ותיקים ברשויות המקומיות, עידוד יזמות ועוד.

המשרד מבקש כעת לבחון אפיקים דומים ו/או נוספים לקידום תעסוקת אזרחים ותיקים בשכר. לשם כך, המשרד מעוניין בקבלת מידע הנוגע להפעלת פרויקט/תכנית לקידום שילוב אזרחים ותיקים בשוק העבודה בכל רחבי הארץ בדגש על החסמים הייחודיים לאוכלוסייה זו. מובהר כי על ההצעות לכלול הצעות ורעיונות להפעלת מיזם בכל רחבי הארץ ובכלל האוכלוסיות בחברה הישראלית, תוך התייחסות להעמדת המידע הנדרש, בין היתר בצורה מקוונת, וזאת הן ביחס למחפשי עבודה והן ביחס למעסיקים בתחומים שונים. המשרד יבחן את הפעילויות שיוצגו לו, בין היתר, לצורך בחינת אפיקי פעולה אפשריים עתידיים בין אם בהפעלה ממשלתית ובין אם בדרך של מיקור חוץ וזאת במסגרת, במיזם משותף או בכל דרך שימצא לנכון.

א. תיאור הגופים המגישים מענה

הגוף מגיש ההצעה יכלול במענה התייחסות למאפיינים הבאים:

- יכולת לניהול מיזם בפריסה מקומית או ארצית.
- ניסיון בהשמה.
- ניסיון בהפעלת מהלכי השמה ייחודיים בשוק העבודה הן ביחס לפעילות מול מעסיקים והן ביחס לפעילות מול מחפשי עבודה.

ב. אופן הגשת מענה

על הגוף מגיש המענה להגיש את "טופס מתן המידע" ולצרף את המסמכים הבאים:

סעיף	מהות המענה
1	הצגת מודל התעסוקה המוצע ובכלל זה פירוט כלל רכיבי המודל המוצעים ומטרתם. במידה והמודל המוצע מוגבה במחקרים, יש לצרפם או להפנות למקור. במידה והפעילות המוצעת היא בעלת אופי מקומי או כמותי מוגבל, יש לציין האם המודל המוצע יכולת לגדילה משמעותי בין אם באופן כמותי ובין אם בהפיכתו ממקומי לארצי.
2	נתונים ארגוניים של הגוף המגיש מענה ובכלל זה תחומי והיקפי פעילות, פרישה ארצית ככל שישנה, מספר מועסקים ומקורות מימון.
3	תיאור תהליכי עבודה שבוצעו על ידי הגוף מגיש המענה ובכלל זה פירוט ביחס לניסיונו בתחום ההשמה, פירוט פרויקטים שביצע הגוף תוך פירוט מהלכי השמה ייחודיים שנעשו, תהליכי עבודה המרכזיים של אוכלוסיית היעד וכן פירוט באפיקי תכנון מול ביצוע בפועל של היעדים שנקבעו לפרויקט.
4	הערכת אפקטיביות כמותית ואיכותית של המודל שהוצע בסעיף 1 לעיל תוך ציון היקפי התקציב הרלוונטיים ולוחות זמנים משוערים, המשאבים הנדרשים וכן כל פרט נוסף שהגוף מוצא לנכון להביא לידיעת המשרד.

גופים הנוגעים בעניין (מעסיקים בשוק הפרטי, רשויות ציבוריות, ארגונים, עמותות, אנשי אקדמיה, חוקרים וכיו"ב) ואשר עומדים במאפיינים הקבועים בסעיף א' לעיל, מוזמנים להעביר את המידע הרלוונטי על גבי הטופס מצורף כנספח א' להזמנה זו. יודגש כי בקשה זו מהווה שלב ראשוני של איסוף מידע בלבד ואינה בגדר בקשה להציע הצעות או חלק מהליכי מרכז או הליך מחייב אחר ובעקבותיה ישקול המשרד, ככל שימצא לנכון, את המשך פעולותיו. אין בפנייה זו כדי ליצור מחויבות כלפי מי הממשיבים לפנייה והתנאים המחייבים לפרוייקט, ככל שהמשרד ימצא לנכון לבצע פרויקט כלשהו, יהיו התנאים שיפרסם המשרד בעניין. אין בפנייה משום התייבות מצד המשרד להמשיך ולפעול בעקבותיה בהליך כלשהו, לרבות בהליך התקשרות בנוגע לנושא הפניה המפורט לעיל.

האמור לעיל הנו תמצית רקע כללי בלבד ונוסח הפנייה המלא לקבלת מידע (RFI), יחם עם טופס מתן המידע, ניתן למצוא באתר המשרד לשוויון חברתי [www.mse.gov.il](http://www.mse.gov.il)

לקבלת עותק של נוסח הפנייה המלא, טופס מתן המידע ולכל שאלה ניתן לפנות לגב' נועה בלכר אורנשטיין - בטלפון שמספרו 02-6547056. בשעה 12:00 למשרד לשוויון חברתי על פי המפורט בנוסח הפנייה המלא לקבלת מידע ובכפוף לאמור בו. על המשיבים לפנייה חלה החובה לבדוק כי המידע התקבל במלואו. בכל מקרה של סתירה בין מודעה זו לבין נוסח הפנייה המלא לקבלת מידע, יגבר האמור בנוסח הפניה המלא לקבלת מידע.

לפרסום מכרזים ומודעות משפטיות  
**בכלכליסט**  
077-7350826