



אול-יר הולדינגס לימיטד ("החברה")

2 בדצמבר 2020

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

החברה מודיעה בזאת כי ביום 1 בדצמבר 2020 התקבלה החלטה של מותב ועדת האכיפה המנהלית על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "המותב" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה) על אישור הסדר אכיפה מנהלית (להלן: "ההסדר"), בין התובע, יו"ר רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות"), לבין המשיבים, החברה ומר יואל גולדמן (להלן: "גולדמן"), בעל השליטה בחברה, המכהן כיו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה (החברה וגולדמן יקראו להלן יחד: "המשיבים").

ההסדר נסוב על רקע הנסיבות שפורטו בהרחבה בדיווח המיידי של החברה מיום 3 בינואר 2019, במסגרתו דיווחה החברה על קיומה של טעות מהותית בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018 (להלן: "דוחות יוני 2018") ובדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018 (להלן: "דוחות ספטמבר 2018") ועל חולשה מהותית בבקרה הפנימית של החברה, וזאת לדיווחי החברה בדבר העברת כספים שבוצעה בשוגג לתאגיד בשליטת בעל השליטה אגב מימון מחדש לנכסי החברה אשר בוצע בד בבד עם מימון של מספר נכסים שבבעלות בעל השליטה (מחוז לחברה), ואשר התגלתה במהלך עריכת דוחות ספטמבר 2018, אשר הובילה לסיווג שגוי של יתרת חוב בסך של 3.7 מיליון דולר בדוחות יוני 2018.

לפרטים נוספים החברה מפנה לדיווח המיידי של החברה מיום 3 בינואר 2019, מספר אסמכתא 2019-01-001039, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

על בסיס העובדות שצוינו בסעיף 1 להסדר, מצאה הרשות והמשיבים מודים, כי ביצעו ההפרות כדלקמן:

- א. **גולדמן** – הפרה של אי הגשת דוח מיידי במועד לפי ס"ק (2) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך ביחד עם סע 36 ו-56(ד) לחוק ניירות ערך וכן תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל – 1970.
- ב. **המשיבים** – שתי הפרות של הכללת פרטים מטעים ברשלנות בדוחות הכספיים לרבעון השני והרבעון השלישי לשנת 2018, לפי ס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך, ביחד עם סעיף 1א44 לחוק ניירות ערך.
- ג. **המשיבים** – הפרת הטעיית הרשות ברשלנות, לפי סעי' 52 לחוק ניירות ערך.

לאור האמור לעיל, מתחייבים המשיבים ליטול על עצמם אמצעי אכיפה כדלקמן:

א. החברה – (1) תשלם עיצום כספי בסך 600,000 ₪ (שש מאות אלפי שקלים), אשר ישולם עד 60 יום לאחר מועד אישור ההסדר על ידי המותב; (2) עיצום כספי על תנאי בגובה של 600,000 ₪, שישולם במידה ובשמונה-עשר חודשים מיום אישור ההסדר, תבצע הפרה של ס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך ו/או הפרה של סעיף 52 לחוק ניירות ערך.

ב. גולדמן – (1) ישלם עיצום כספי בסך 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלפי שקלים), אשר ישולם עד 60 יום לאחר מועד אישור ההסדר על ידי המותב; (2) עיצום כספי על תנאי בגובה של 250,000 ₪, שישולם במידה ובשמונה-עשר חודשים מיום אישור ההסדר, יבצע הפרה של ס"ק (2) ו/או ס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך ו/או הפרה של סעיף 52 לחוק ניירות ערך; (3) על גולדמן יושת איסור על תנאי לכהן כנושא משרה בכירה בגוף מפוקח, כמוגדר בסעי' 52 לחוק ניירות ערך, לתקופה של תשעה חודשים, שיושת עליו במידה ובשמונה-עשר חודשים מיום אישור ההסדר, יבצע הפרה של ס"ק (2) ו/או ס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך ו/או הפרה של סעיף 52 לחוק ניירות ערך.

למיטב ידיעת החברה, הליך הבירור המנהלי נפתח ביום 12 בינואר 2020, הליך האכיפה המנהלי נפתח ביום 3 בספטמבר 2020 והחלטת המותב התקבלה ביום 1 בדצמבר 2020 ופורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 2 בדצמבר 2020.

החלטת המותב וההסדר מצורפים **כנספח א'** לדיווח מיידי זה.

בכבוד רב,

אול-יר הולדינגס לימיטד

נחתם על ידי מר יואל גולדמן, יו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה

ת"מ 8/20 יו"ר רשות ניירות ערך נ' אול-יר הולדינגס לימיטד ואח'

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

התובע:

יו"ר רשות ניירות ערך

באמצעות מחלקת אכיפה מינהלית ברשות ניירות ערך

רח' מונטיפיורי 35 תל-אביב

טל': 03-7109801; פקס: 03-5601041

- נגד -

המשיבים:

1. אול יר הולדינגס לימיטד.

2. יואל גולדמן

ע"י ב"כ עו"ד נויט נגב ו/או עו"ד יאנה פוגל-סלוצניק

שינמן-נגב-ניב משרד עורכי דין

רח' ויצמן 2, תל אביב

טלפון: 03-6099914; פקס: 03-6099915

בפני המותב:

השופטת (בדימ') ברכה אופיר תום – יו"ר;

עו"ד רוני טלמור – חברה;

ד"ר מורן אופיר – חברה.

החלטה בבקשה לאישור הסדר אכיפה

הקדמה

1. בפנינו בקשה לאישור הסדר אכיפה (להלן – "הסדר האכיפה" או "ההסדר") שנקשר ביום 1.9.2020, בין יו"ר רשות ניירות ערך (להלן – "יו"ר הרשות") מכח סמכותה לפי סעיף 354 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן – "חוק ניירות ערך" או "החוק") ובין שני המשיבים שבכותרת.

מן הבקשה שהונחה על שולחננו ברצוף להסדר עצמו (להלן – "הבקשה לאישור ההסדר") עולה, כי המגעים להסדר בין הצדדים החלו במרס 2020, בסמוך לאחר פתיחת הברור המנהלי נגד המשיבים, בגין חשד שהעלתה יו"ר הרשות נגדם, לביצוע הפרות חוק ניירות ערך שייחסה להם.

מן האמור בגוף הבקשה עולה, כי זמן מה לאחר תחילת הברור המנהלי, ובטרם מיצויו, פנו המשיבים אל יו"ר הרשות, וביקשו להתקשר עימה בהסדר אכיפה, על מנת לסיים בכך את ההליך המנהלי, חלף ניהולו עד תום.

המשיבים הבהירו בפנייתם זו אל יו"ר הרשות, כי בדעתם להודות בכל העובדות שייחסה להם, ובכל ההפרות שנצמחו מהן לשיטתה.

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

2. עיינו בהסדר ובבקשה לאישורו שהונחו על שולחנו ביום 3.9.2020, והתמונה שעלתה מפירוט הדברים בהם, נראתה מעורפלת בעינינו, והעלתה שאלות שחייבו הסבר. הודענו לצדדים בהחלטה שהוצאנו ביום 15.10.2020, כי לא נוכל לבחון את סבירות ההסדר כמתחייב, מבלי קבלת הבהרות נוספות לגבי הרקע העובדתי שעמד בבסיסו. משכך, זימנו את הצדדים לדיון בפנינו, בהתאם לסעיף 6.1.3 לסדרי הדין לעבודת ועדת האכיפה המינהלית, על מנת לקבל הסבריהם לשאלות שהעלינו.

הדיון שקיימנו בזום, ביום 26.10.2020, נסב ברובו סביב הקושי בו נתקלנו בהבנת הרקע העובדתי שבבסיס ההסדר, וסביב תהיות נוספות שהעלינו בפני הצדדים לדיון, גם הן לרוב במישור העובדתי.

ההסברים שקיבלנו מן הצדדים, בתשובה לשאלותינו, הניחו דעתנו בסופו של דיון. עם זאת הוסכם, שהצדדים יגישו לנו בתוך זמן קצוב, בקשה מתוקנת לאישור ההסדר, ברוח הדברים שהובאו בפנינו בדיון בעל-פה, כך שנוכל להוציא החלטה לאישורו או לדחייתו, לפי הענין.

הבקשה המתוקנת הוגשה לנו ביום 19.11.2020 (להלן – **"הבקשה המתוקנת"**) ברצוף לאסופת מסמכים שנועדו להבהיר את התמונה העובדתית במלואה.

המשיבים בהסדר

3. **המשיבה 1**, אול-יר הולדינגס לימיטד (All Year Holdings Limited) (להלן – **"אול-יר"** או **"החברה"**) היא חברה פרטית זרה, הפועלת בארה"ב, והמאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים (BVI). עיסוקה של החברה, בנדל"ן מניב למגורים, כשעיקר פעילותה, בהשכרת דירות, בעיקר ברובע ברוקלין, ניו-יורק; וכן, ברכישה, בהקמה, בהשבחה, בפיתוח, בהשכרה ובניהול דירות למגורים.

מאז שנת 2015, החלה החברה להנפיק אגרות חוב לציבור בישראל, ולסחרן בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה מהווה איפוא, **"תאגיד מדווח"**, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ולפיכך, חלה עליה חובת דיווח לגבי אירועים חריגים, מכח תקנות ניירות ערך (דוחות מיידיים ותקופתיים), התש"ל-1970 (להלן – **"תקנות הדיווח"**), עליהן נרחיב בהמשך.

המשיב 2, יואל גולדמן, אזרח ותושב חוץ, הוא בעל השליטה בחברה, המחזיק ב-100% מהון מניותיה (להלן – **"בעל השליטה"** או **"המשיב"**). בשנת 2018, שהיא התקופה הרלבנטית לדיון זה (להלן – **"התקופה הרלבנטית"**) כיהן המשיב גם כיו"ר דירקטוריון ונשיא החברה, ובמעמדו זה, חתם בין היתר, על דוחותיה הכספיים.

4. במוקד ההסדר, כמו ברקע פתיחת הליך הבריור המנהלי, עמדה טענת יו"ר הרשות, לפיה, נכללו בדוחותיה הכספיים של החברה, לרבעון השני ולרבעון השלישי לשנת 2018 (להלן – **"הדוחות הכספיים"**) פרטי מידע מטעים (להלן – **"הפרטים המטעים"**). אלה התייחסו כמוסכם בהסדר, להעברה שגויה של סכום כספי על סך 3.7 מיליון דולר שהיו מיועדים לחברה המשיבה לצורך פרעון הלוואה קיימת, אך הועברו בטעות, לחברה אחרת של בעל השליטה (להלן – **"ההעברה השגויה"**).

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

העברה שגויה זו, שנעשתה בלא ששם לב המשיב לטעות, כמוסכם, היא אשר הובילה לפי המובא בהסדר, להכללת הפרטים המטעים בדוחות הכספיים, ולדיווח המטעה בהם, עליו יורחב בהמשך.

על רקע המובא עד כאן, מצאה יו"ר הרשות לייחס לכל אחד מן המשיבים, עם פתיחת הליך הבירור נגדם, שתי הפרות של פרט מטעה בדו"ח לפי פרט (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק, לצד הפרה של הטעיית הרשות ברשלנות לפי סעיף 52 לחוק. כל אלה, לצד ייחוס הפרה נוספת, למשיב לבדו, בשל אי הגשת דוח מידי במועד לפי פרט (2) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק.

5. המשיבים שהחליטו, כאמור, בסמוך לאחר פתיחת ההליך, להגיע להסדר אכיפה עם יו"ר הרשות, הודו בכל העובדות וההפרות שיוחסו להם על ידה, ובעקבות כך, גם הסכימו ליטול על עצמם אמצעי אכיפה מנהליים, כדלהלן:

א. על המשיבה 1, הוטל עיצום כספי בסך 600,000 ש"ח שישולם לא יאוחר מ-60 יום לאחר מועד אישור ההסדר, ועיצום כספי על תנאי בסכום זהה.

ב. על המשיב 2, הוטל עיצום כספי בסך 250,000 ש"ח שישולם לא יאוחר מ-60 יום לאחר מועד אישור ההסדר, ועיצום כספי על תנאי בסכום זהה.

בנוסף, הוטל על המשיב אמצעי אכיפה על תנאי של איסור לכהן כנושא משרה בכירה בגוף מפקח, לפי סעיף 52 לחוק ניירות ערך, למשך תשעה חודשים.

תמצית העובדות

ההעברה השגויה

6. ביוני 2018, התקשרה החברה המשיבה עם גוף מלווה, שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה (להלן – "המלווה") על מנת לקבל מימון מחדש לחמישה נכסים שלה (להלן – "נכסי החברה") בסך כולל של כ-39 מיליון דולר (להלן – "עסקת המימון לנכסי החברה"). במקביל ובנפרד, בוצעה באותו מועד, עסקת מימון נוספת, על סך כ-29 מיליון דולר, מול אותו גוף מלווה, אף זאת, לצורך מימון מחדש של מספר נכסים אחרים, שהיו מחוץ לחברה, בבעלות בעל השליטה (להלן – "עסקת המימון לנכסים החיצוניים").

ברקע העסקה, כך הוסבר לנו בבקשה המתוקנת, עמדה העובדה שלחברה שעסקה כאמור בעסקי נדל"ן, היו נכסים נכסי נדל"ן להשקעה אשר מומנו על ידי הלוואות לזמן ארוך, שבגינם היה לה אינטרס כלכלי לשפר את תנאי ההלוואות הקיימות אצלה, בלשונה של ב"כ הרשות, עו"ד טל אמיר, בדיון בעל-פה: "... כמו ששווה לנו כיחידים אם אני אקח את זה ליום יום שלנו, לבחון מדי פעם מחזור של המשכנתא שאנחנו לוקחים על הבית, כדי להוזיל עלויות – כך גם חברות בתחום הזה בעצם חוסכות כספים בזה שמדי תקופה בוחנות את המצב בשוק ורואות איזה הלוואות הן יכולות לקבל בתנאים טובים יותר מהלוואות הקיימות. וזה מה שנקרא למעשה מימון מחדש... זה הרעיון מאחורי מימון מחדש. כאשר הרעיון הוא שיהיה מימון חדש בתנאים טובים יותר לעומת התנאים הקיימים..." (עמ' 2-3 לפרוט' הדיון).

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

7. שתי עסקאות המימון, קרי, עסקת המימון לנכסי החברה, ועסקת המימון לנכסים החיצוניים (להלן – **"שתי עסקאות המימון"**) בוצעו סימולטנית, וטופלו על ידי אותו משרד עורכי דין ועל ידי אותה "חברת טייטל" (Title Company). תהליך המימון מחדש, התבצע, לפי המתואר בהסדר, על ידי העברת כספי המימון מן המלווה לחברת הטייטל, שהייתה אחראית על הליך השלמת המימון; כאשר יתרות הזכות שנתרו לאחר פירעון ההלוואות שהיו על הנכסים, הועברו לעורכי הדין של החברה, על מנת שיעבירום לחברה המשיבה.

8. במהלך חודש אוקטובר 2018, הוברר לסמנכ"ל הכספים בחברה, תוך כדי הכנת הדוחות הכספיים ליום 30.9.2018, כי הסכום על סך כ-3.7 מיליון דולר, אשר יועד לפירעון הלוואה בגין אחד מנכסי החברה, הועבר **בטעות** על ידי חברת הטייטל לחברה אחרת בשליטת המשיב, וזאת, בהתאם להוראת העברה שגויה (Closing statement) שניתנה על ידי עורכי הדין אשר ליוו את החברה בשתי עסקאות המימון.

משכך, נדרש המשיב על ידי החברה, להשיב לה את הסכום המועבר בצירוף ריבית. המשיב שנענה לדרישת החברה, השיב לקופתה, בימים 28-29.11.2018, את מלוא סכום ההעברה בצירוף **ריבית אפקטיבית משוקללת**, שהיתה הגבוהה בתחום הריבית המשולמת בסדרות אגרות החוב של החברה, אשר עמדה אז על 7.41% לשנה.

דוק, ההעברה השגויה שבוצעה על ידי עורכי הדין של החברה, נחתמה על ידי המשיב, בעל השליטה בחברה, בהיותו באותה עת מורשה חתימה עצמאי, כהגדרת המונח בסעיף 37 לחוק ניירות ערך.

9. ביום 30.8.2018, פרסמה החברה את הדוחות הכספיים שלה לרבעון השני של שנת 2018 (להלן – **"דוח רבעון שני"**) שבו נרשם בשוגג סכום ההעברה ע"ס 3.7 מיליון דולר, כסכום שקוזז מיתרת זכאים בטור ההתחייבויות השוטפות, כאשר בפועל, היה על החברה לרשום סכום זה בטור "חייבים צד קשור".

ההעברה השגויה לא הוזכרה כלל במסגרת הביאורים לדו"ח הרבעוני הזה, שבו היה על החברה לתת לה גילוי נאות על פי דין.

ברקע הדיווח המטעה כמתואר, עמדה לפי הסכמת הצדדים, העובדה שהגבולות בין שתי העסקאות טושטשו, וכן הממשקים בין העסקאות כפי שעולה מתוך הבקשה המתוקנת:

"במקרה דנן, המימון לנכסי החברה ולנכסים החיצוניים התבסס על מו"מ אחד מול מלווה אחד ביחס לכלל הנכסים, על מנת לנצל יתרון לגודל ולטייב את תנאי הלוואה, הן לחברה והן לבעל השליטה... בחינת החברה את הסכמי המימון נמצאו ביניהם ממשקים, המפורטים בדו"ח המיידני מיום 3.1.2019 אודות הטעות המהותית וכן בדוחות הכספיים המתוקנים שפרסמה החברה... לעמדת החברה - היה על ועדת הביקורת של החברה לדון בשאלת סיווג עסקת המימון מיוני 2018 כעסקה שלבעל השליטה עניין אישי בה... החברה ביצעה את עסקת המימון מחדש ביוני 2018 בלא שהביאה את העסקה בפני ועדת הביקורת לדיון, סיווג ואישור, ככל הנדרש, על ידי הגורמים הרלוונטיים בחברה... " (עמ' 6-7 לבקשה לאישור הסדר).

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

נעיר כי אין כל פסול בעצם ניהול המשא ומתן המשותף וההתקשרות המשותפת בעסקאות המימון בידי החברה שהיא תאגיד מדווח ביחד עם חברות אחרות פרטיות בשליטתו של בעל השליטה. יכול שיהיו במצב כזה רק יתרונות לחברה עצמה, והשוו להקלות לפי תקנה 2(1) ו-4 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

המחדל הדיווחי הנוסף

10. ביום 30.11.2018, פרסמה החברה את דוחותיה הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2018 (להלן – "דוח רבעון שלישי") בהם הוצגה יתרת החוב של החברה מול בעל השליטה, וזאת, תוך גילוי נאות על ההעברה השגויה, שנרשמה בדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח הרבעון הזה.

משהוברר לרשות דבר קיומו של החוב שנגרם בעקבות עסקת המימון לנכסי החברה, פנה סגל הרשות לחברה בבקשה להבהרות, כדי לבחון את תקינות ביצועה של עסקת המימון לנכסי החברה, קרי, האם עמדה היא בדרישה לאישור ביצועה על ידי האורגנים של החברה, או שמא, בוצעה בלא אישור כנדרש. בחינת הנושא על ידי החברה לפי דרישת הרשות, העלתה כי אכן התרחש מחדל בדרך אישור עסקת מימון זו, שלא נסמכה על אישור מטעם ועדת הביקורת של החברה והדירקטוריון שלה, על אף שמדובר בעסקה שלבעל השליטה עניין אישי בה, כמשמעותה בסעיף 270(א4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999. משכך, כינסה החברה את ועדת הביקורת ואת הדירקטוריון שלה, ביום 1.1.2019, ובמהלך הדיונים שם אושרה העסקה, אף כי בדיעבד. בהחלטת האישור, הבהירה ועדת הביקורת, כי שוכנעה שלבעל השליטה לא היה עניין אישי מהותי בכספי המימון, וכי גם אילולא כן, מדובר בפועל בעסקה לטובת החברה החוסה תחת ההקלות המעוגנות בתקנות החברות הנ"ל, ובכל מקרה לא היתה טעונה אישורם של מחזיקי אגרות החוב שלה.

11. ביום 3.1.2019, דיווחה החברה על הטעויות שהתגלו בדוחות הרבעון השני והשלישי שלה לשנת 2018, ועל חולשה מהותית שנמצאה בבקרה הפנימית של החברה. כהסבר להעברה השגויה, הציגה החברה את השתלשלות האירועים שהובילו לביצועה תחילה, ולגילוייה באיחור, וזאת, תוך הדגשה, כי שורש הטעות היה נעוץ בחלוקת המזומנים על ידי עורכי הדין שליוו את החברה, כמתואר, בשתי עסקאות המימון.

12. ביום 14.2.2019 פרסמה החברה מחדש את דוחותיה הכספיים לרבעון השני ולרבעון השלישי ובהם תיקון הטעות המהותית שהתגלתה כמתואר בשני הדוחות.

הטעיית הרשות

13. במהלך חודש ספטמבר 2018, הגישו המשיבים לסגל הרשות טיוטת תשקיף מדף (להלן – "תשקיף המדף") בצירוף בקשת היתר לפרסומו. במהלך החודשים אוקטובר-נובמבר, התנהלו דיונים מתמשכים בין המשיבים ובין סגל הרשות בעניין ההיתר, וזה התקבל בסופו של דבר, ביום 28.11.2018, ימים מספר לפני פרסום הדוח לרבעון השלישי של החברה. במסגרת ההסדר הוסכם כי לאורך כל תקופת הדיונים בנושא ההיתר, לא ראו המשיבים לעדכן את סגל הרשות אודות ההעברה השגויה, שהיו מודעים לה מאז אוקטובר 2018.

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

על רקע האמור, ייחסה הרשות למשיבים, בהיותם "גורמים מפוקחים", הפרה לפי סעיף 52סז לחוק ניירות ערך, שעניינה הצגת פרטים חסרים לרשות, בשל העובדה שלא עדכנו את סגל הרשות בדבר העברת הכספים השגויה בטרם מתן ההיתר לפרסום תשקיף מדף לחברה.

ההפרות נשוא ההסדר

14. הודיית המשיבים במסגרת ההסדר, בכל העובדות שתוארו עד כאן, לזכותה כמוזכר, גם בהודייתם בהפרות שנצמחו מהן כאליבא דרשות, שהן, שתי הפרות של הכללת פרטים מטעים, ברשלנות, ביחס לדוח הרבעון השני והשלישי לשנת 2018, כמתחייב מס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך, שזו לשונו:

"כלל בטיוטת תשקיף, בתשקיף, בדוח, בהודעה, במסמך או במפרט הצעת רכש, שהוגשו לרשות לפי חוק זה, פרט מטעה, בניגוד להוראות סעיף 1א44(א), או כלל בחוות דעת, בדוח, בסקירה או באישור, שנכללו או שנזכרו באחד מאלה, בהסכמתו המוקדמת, פרט מטעה, בניגוד להוראות סעיף 1א44(ב), והיה עליו לדעת שיש בכך כדי להטעות משקיע סביר".

יוזכר, הגדרת "פרט מטעה" בסעיף 1 לחוק, היא: **"לרבות דבר העלול להטעות משקיע סביר וכל דבר חסר שהעדרו עלול להטעות משקיע סביר"**; רוצה לומר, פרט מטעה לפי חוק ניירות ערך יכול שיהיה גם במעשה ויכול שיהיה במחדל, קרי, גם על ידי הכללת פרט מהותי שאיננו נכון, וגם על-ידי החסרת פרט מהותי שהעדרו עלול להטעות משקיע סביר.

15. כפי שהובהר לעיל, המשיבים הודו במסגרת ההסדר, בהכללת פרטים מטעים בדוח לרבעון השני, שבו לא דווחו על ההעברה השגויה; וכך הודו בהכללת פרט מטעה בדוח הרבעון השלישי, שבו לא ניתן גילוי על פרטי עסקת המימון וסיווגה, ולא ניתן גילוי לגבי החולשה המהותית של הבקרה הפנימית שכשלה באי איתור העברת הכספים השגויה במועד.

בצדק התייחסו הצדדים אל ההעברה השגויה כאל טעות מהותית בדיווח, אף שמדובר בסכום העברה שלא היה מהותי ביחס להונאה של החברה הזו. שהרי, מהותיות אינה נקבעת על פי ספים כמותיים בלבד, וכבר נקבע בעבר, כי כאשר ענין לנו בהעברת כספים המתבצעת בין חברה לבעל השליטה בה, יש משמעות פחותה למבחן הכמותי, ועדיפות למבחן האיכותי (ראו לענין זה, החלטה 105-24: עדכון החלטה 99-4 בענין קוים מנחים לבחינת מהותיות של טעות בדוחות הכספיים ועמדה משפטית מס' 105-24 בדבר אופן פרסום דוחות כספיים מתוקנים). מבחינה איכותית, ניתן אכן לראות באי הדיווח על ההעברה השגויה, כפרט מטעה שנחסר מן הדו"ח.

16. ההפרה השנייה נשוא ההסדר, אשר יוחסה גם היא למשיבים, היא הטעיית הרשות לפי סעיף 52סז לחוק, שזו לשונו: **"בלי לגרוע מהוראות כל דין, לענין פרק ח'4, יראו גורם מפוקח שגרם להצגת פרט מטעה לרשות בדיווח, במסמך או בהודעה, אשר הגשתם נדרשת לפי כל דין, לרבות לפי דרישה של הרשות או עובד שהוסמך לכך, כשהיה עליו לדעת שיש בכך כדי להטעות את הרשות, כמבצע הפרה של הוראה המנויה בחלק ג' לתוספת השביעית".**

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

בענייננו, מדובר בהפרה של הטעיית הרשות על ידי המשיבים, שנגרמה עקב אי הגילוי על ההעברה השגויה, לסגל הרשות, לאורך כל תקופת ניהולו של הדיון ביניהם בעניין ההיתר לפרסום תשקיף המדף - דיון שנמשך במהלך אוקטובר-נובמבר 2018, כאשר המחדל כבר היה בידיעת המשיבים.

סיכומו של דבר, לפי המוסכם בין הצדדים להסדר, קביעת אחריותו של המשיב לשתי הפרות הפרט המטעה בדוח, התבססה על שניים. האחד, מחדלו כ"גורם מפוקח", לנקוט בצעדים למניעת הכללת הפרטים המטעים בדוחות החברה, מחדל שנגרם עקב רשלנות של המשיב. השני, אי עדכון סגל הרשות על ידו בדבר העברה השגויה, במהלך הדיונים הממושכים עימם בענין ההיתר לתשקיף המדף, כמתואר.

אחריותה של המשיבה להפרה זו, נובעת, כמוסכם, ממעשיו של המשיב, שפעל בענין זה כאורגן החברה. 17. אשר להפרה השלישית המיוחסת לפי ההסדר, למשיב, בלבד, קרי, אי הגשת דוח מיידית במועד, כמתחייב מס"ק (2) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך - הפרה זו נבעה, לפי האמור בהסדר, מרשלנותו של המשיב, שהיה חייב להגיש דוח כאמור מכח סעיף 36 לחוק ניירות ערך והתקנות מכוחו. שכך קובעת תקנה 36(א) לתקנות הדיווח:

"בדוח יובאו פרטים בדבר כל אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים בשל טיבם, היקפם או תוצאתם האפשרית, ואשר יש להם או עשויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד, וכן בדבר כל אירוע או ענין שיש בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר ניירות הערך של התאגיד".

בבקשה המתוקנת הובהר, כי משבוצעה העברה בשוגג, יש לראותה כהלוואה שנתנה החברה למשיב, שאיננה עסקה במהלך העסקים הרגיל.

אי עמידתו של המשיב בהוראת תקנה זו, כמוסכם, היא אשר גרמה להפרה על ידו של ס"ק (2) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק, החלה על מי ש"לא הגיש לרשות דוח... באופן או במועד שנקבע לכך, בניגוד להוראות לפי סעיפים 25(ד), 26(ג), 30, 35(ב)(2), 35(ד)(ו), 35(טו)(א), 36, 37, 44, 52(ב), 52(סד), 54(ג), 154 או 56(ג)(3) או (ד), מתוך רשלנות חמורה והיה עליו לדעת שיש בכך כדי להטעות משקיע סביר".

וידגש, בצדק הסכימו הצדדים להסדר, כי מחדלו של המשיב באי הגשת הדוח המיידית, נבע מהתרשלותו לפעול במסגרת תפקידו בחברה, לכך שהחברה תגיש דוח מיידית על ביצוע העברה השגויה, כמתחייב מסעיף 36 לחוק ניירות ערך ומתקנה 36 לתקנות הדיווח. היה על המשיב כאורגן של החברה ונושא משרה בה, לדעת שאי גילוי כנדרש של העברת הכספים על פי תקנה 36, עלולה להטעות משקיע סביר.

18. אשר להטלת האחריות למחדל דיווחי זה, של אי הגשת הדוח המיידית, על כתפי המשיב בלבד, ולא על כתפי החברה המשיבה, גישה זו של הרשות, עוררה מלכתחילה תהיות בליבנו. בדיון בעל-פה ביקשנו את הסברה של ב"כ הרשות, לגישתה לפיה לא ראתה בהעברה השגויה, פעולה לטובת החברה, כך שאין לזהותה משום כך עם מעשי אורגנה.

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

לפי הסבריהן של באות כוחם המלומדות של הצדדים במהלך הדיון ובבקשת האישור המתוקנת, מדובר באחריותו של המשיב בלבד להעברה השגויה, עקב מחדלו לאתר את הטעות בניתוב הכספים לחברתו. בנסיבות אלה, כך טענתו, אין לייחס את מעשיו של המשיב לחברה, כאילו היה אורגן שלה, שהרי, דובר בפעולה שלא היתה כלל לטובת החברה, עובדה המחריגה אותה מתורת האורגנים.

מלים אחרות, לטענת הצדדים אפשר שגם אם מי שחתם על העסקה מטעם החברה הוא בעל השליטה בה – אשר חתם על העסקה בכובעו כנשיא החברה, וכאורגנה - עדיין אין לראות את מעשיו כמעשי החברה, כל עוד מדובר בעסקה שלא היתה לטובתה. בלשונה של עו"ד נויט נגב: "... מבחינה משפטית כאשר אנחנו מסתכלים על עסקה שהיא לא לטובת החברה, הגישה היא שלא מחילים אחריות על החברה כיוון שהפעולה עצמה היא פעולה שלא לטובתה..." (עמ' 20 לפרוט').

לא זה המקום להיכנס כאן ועכשיו למבוכיה של תורת האורגנים. נאמר אך זאת, כי ניתן לקבל את הגישה ביסוד עמדות הצדדים להסדר, ולו בהיבט של שיקולי אכיפה של הרשות בנסיבות המקרה, שהרי אפילו ניתן היה לייחס את ההפרה גם לחברה (וראו לעניין זה, ע"פ 99/14 מדינת ישראל נגד מליסרון בע"מ (פורסם בנבו, 25.12.2014) וע"פ 5734/91 מדינת ישראל נגד לאומי ושות' בנק להשקעות בע"מ, פ"ד מט(2) 4 (19.3.1995)) הרי שאין חולק כי הפרתו של המשיב חמורה יותר מזו של החברה. לפיכך, איננו פוסלות את הקונסטרוקציה של ההסדר שהוציא את החברה ממעגל האחריות להפרת הפרט המטעה בהתייחס אל הדוח הזה, תוך החלתה על המשיב לבדו.

19. שאלה נוספת שביקשנו ללבן, טרם בחינת סבירות ההסדר, התייחסה לגובה הרבית ששילם המשיב לחברה לאחר גילוי המחדל, קרי, לפי הריבית המקסימלית מבין סדרות אגרות החוב.

גם בסוגיה זו איננו רואים להיכנס לעומק הדיון בה, שכן, כפי שהבהרנו כבר בדיון בעל-פה, כאשר ענין לנו בהסדר אכיפה, איננו נכנסים, ככלל, לקרביים של ההליך אלא לבחינת סבירות ההתקשרות בהסדר. די לנו בתשתית ראייתית מוסכמת, שיש בה כדי לשכנע כי מדובר בהסדר סביר מבחינת שני הצדדים, ובעמידתו בתנאי החוק. נאמר אך זאת לצורך העמדת דברים על מכונם, כי נכונה בעינינו גישה של ב"כ המשיבים, בהבהירה, כי ענין לנו כאן בהלוואה חריגה, שאותה לא ביקש המשיב לקבל מן החברה, ומשמע, שאין מדובר, כדבריה, במשיכה של בעל שליטה, כפי שדובר בתיקים קודמים שנדונו בוועדה ביחסי חברה ובעל השליטה בה. המדובר הוא, כמוסכם, בהעברה מוטעית של כספים, שהתגלתה לאחר מספר חודשים שלאחר ביצועה, ושביניה חויב בעל השליטה, עם החזרתם לחברה, להוסיף ריבית כפי שסוכם ואושר בידי האורגנים של החברה.

כך או כך, נחה דעתנו, כי אין כל אלמנט של אי סבירות בגישת הרשות, גם אם יש בה רוח מקלה, בכל הנוגע להחזרת הכספים על ידי המשיב לחברה, כולל, בהתייחס אל גובה הרבית ששילם לה. במיוחד כך, לאור ההסבר בבקשה המתוקנת כי החברה קבעה את שיעור הריבית על החזר הכספים, על דעת הדירקטוריון, בליווי ייעוץ משפטי ובהתאם לפרקטיקה הנוהגת בקרב חברות שהנפיקו אג"ח, במקרים של החזר כספי של משיכת בעלים. במיוחד כך גם כאשר הפרש כלשהו בתוספת ריבית כזו או אחרת, הוא סכום זניח בהשוואה להיקף החוב של החברה לבעלי האג"ח וביחס להונה העצמי של החברה, ומכאן שאינו עניין מהותי.

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

אמצעי האכיפה והשיקולים לאישורם

20. סעיף 54ב(א) לחוק ניירות ערך, מונה את השיקולים שעל מותב הוועדה לשקול בבואו לבחון את הסנקציות המתחייבות בכל מקרה העומד לדיון, וזאת, תוך הפניה אל השיקולים הקבועים בסעיף 52 מ"ד לחוק, שהם: חומרת המעשה ונסיבותיו, הערכת טיבן ועוצמתן של הראיות הקשורות בו, ומדיניות האכיפה של הרשות. לאלה מצטרפים השיקולים המנויים בסעיף 52נב לחוק כמתחייב מן הפסיקה. נעמוד על אלה להלן.

חומרת ההפרות נשוא ההסדר

21. כבר עמדנו באין ספור החלטות מנהליות, על חומרתן של ההפרות הכרוכות באי עמידתו של המפר בחובת הגילוי הנאות העומדת בבסיסו של חוק ניירות ערך, ואין להכביר מלים עוד (ראו, ת"מ 5/12 יו"ר רשות ניירות ערך נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, פס' 13.1 להחלטת המותב (פורסם בנבו, 12.12.2012); ת"מ 3/13 יו"ר רשות ניירות ערך נ' אינוונטק סנטראל מלונות בע"מ, פס' 14 להחלטת המותב (3.2.2014); ת"מ 4/16 יו"ר רשות ניירות ערך נ' הוט מערכות תקשורת בע"מ, פס' 40 להחלטת המותב (9.5.2016)); ראו גם, ע"א 5320/90 א.צ. ברנוביץ נכסים השכרה בע"מ נ' רשות ניירות ערך, פ"ד מו(2) 830, 818 (1992)).

בענייננו, סברה הרשות, כי יש לייחס משמעות רבה למחדלי הגילוי הנאות שהתגלו בדוחות המשיבים דנא, שכן, מדובר בנושא רגיש במיוחד, שעניינו בעסקאות בין החברה הציבורית מול בעל השליטה בה, נושא הדורש הקפדה יתרה בכלל, ובנושאי הדיווח והגילוי בפרט.

חומרה יתרה ראתה הרשות לייחס בענייננו, להפרת הטעיית הרשות שבוצעה במהלך הדיונים על התשקיף, כמתואר לעיל (וראו, עמ' 10 לבקשה לאישור הסדר).

22. על אף האמור, מוסכמת עלינו גישתה של הרשות בהתייחסה גם אל השיקולים לקולא, הגורעים מחומרת ההפרות בענייננו. בין אלה, העובדה שהמשיב לא היה מודע, כמוסכם, לקיומה של הטעות בזמן אמת, כך שמדובר ברשלנות ברמה נמוכה שליוותה את התנהלותו המתוארת. כן הדבר, באשר לחתימתו על הוראת ההעברה השגויה, שבוצעה לפי המוסכם, מתוך העדר תשומת לב רגעית, לנתונים המטעים במסמך הרלבנטי שהוגש לחתימתו ביחד עם חבילת מסמכים אחרים.

23. שיקול נוסף לקולא, לגבי שני המשיבים, נעוץ בעובדה שהחברה היא אשר **גילתה בעצמה את הטעות**, ואף יזמה את הדיווח לציבור אודותיו, במסגרת הדוח לרבעון השלישי 2018.

לא זו אף זו, מן ההסדר עולה שהחברה לא רק הודתה מיידית במחדליה הדיווחיים, אלא, גם בחולשה המהותית שהתגלתה באפקטיביות הבקרה הפנימית שלה, שאותה התחייבה לתקן. החברה, כך הוסכם, נקטה מיד, עם גילוי הטעות בדיווחיה, בפעולות שונות לשיפור הבקרה והאכיפה הפנימית בחברה, תוך חתירה למניעת הישנות ההפרות בעתיד. בין היתר, כך הוסבר, שכרה החברה יועץ לנושא האכיפה הפנימית, דאגה לאישור כל עסקת מימון מחדש, ולסקירה יסודית של כל המסמכים שיצאו ממנה. בתוך כך, גם דאגה לחזק את ההפרדה בינה, ובין בעל השליטה בה.

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

נכונה בעינינו גם הסכמת הרשות לעובדה שעניין לנו כאן, בהעברה חד פעמית, של סכום כסף שלא היה מהותי ביחס להונה של החברה, כמו גם לעובדה, שבפועל לא נגרם נזק משמעותי בעקבות ההעברה השגויה, במיוחד, לאור החזרת מלוא סכום ההעברה על ידי המשיב לקופת החברה, בתוספת ריבית אפקטיבית, המשוקללת מבין סדרות האג"ח שהונפקו לציבור.

ויפים לכאן, דבריה של ב"כ המשיבים בדיון בעל-פה בהסבירה, כי מדובר ב"העברה השגויה שאיש לא התכוון לה, הייתה בעצם טעות שנעשתה על ידי עורך הדין", וכי מדובר בממשקים שיש בהם כדי להסביר את שהתרחש מתוך חוסר תשומת לב.

סיכומו של דבר בעניין השיקול שעניינו חומרת המעשים, נראה כי קיים איזון בין חומרתם של המעשים בענייננו, הם לעצמם, ובין ההיבטים לקולא שציינו אותם בנסיבות עניינו כמתואר.

הערכת טיבן ועוצמתן של הראיות

24. העובדות עליהן ביססה ב"כ הרשות את ההסדר בענייננו, נשענו על ממצאי הברור הראשוני, והתבססו ברובן על דיווחיה של החברה עצמה. עובדות אלה, כפי תיאורן בהסדר, הקימו בסיס לגיבוש ההפרות שבהן הודו המשיבים במסגרתו, ואין להוסיף.

למותר להדגיש כי עצם הודיית המשיבים במכלול העובדות ובהפרות הנצמחות מהן, יש בה כדי לחזק משמעותית את התשתית הראייתית הדרושה לאישור ההסדר המבוסס על סבירות מסקנותיו.

מדיניות האכיפה של הרשות והעניין הציבורי

25. מדיניותה של הרשות, החותרת ככלל, מכח סמכותה בחוק, לקיצור הליכים מנהליים ולסיומם בדרך של הסדר מוסכם, היא מדיניות ראויה, בעינינו, כפי שכבר קבענו לא פעם בתיקים מנהליים שהסתיימו בהסדרים דומים (ראו, ת"מ 8/12 יו"ר רשות ניירות ערך נ' ויטנר, פס' 8-9 להחלטת המותב (26.6.2013)).

בענייננו, נכונה גישה זו במיוחד, לאור הנתונים המקלים שנימנו לעיל, בהם, העובדה שהמשיבים הודו בשלב מוקדם מאוד בכל שיוחס להם, תוך חיסכון רב בזמן ובמשאבים, שהיו נדרשים לניהול הליך מלא. במיוחד כך, לאור העובדה שמדובר במשיב תושב חוץ, שאין לו בישראל עסקים נוספים, ושביטא תובנה מלאה לגבי מחדליו.

בתיקים דומים שהסתיימו בצורה דומה, ואשר הוזכרו בבקשה לאישור ההסדר, הוטלו על המפרים אמצעי אכיפה התואמים את אלה בענייננו (ראו, ת"מ 2/15 כמיפל, שעסק במשיכות רבות מן החברה, לאורך תקופה ארוכה, של בעל השליטה, הוטל במסגרת הסדר אכיפה, על המנכ"ל מניעת כהונה בפועל לתקופה של שנה, עיצום כספי בסך 250,000 ש"ח ועיצום כספי על תנאי בסכום זהה; ת"מ 3/20 אורלינסקי, משך בעל השליטה סכום של 2.5 מיליון דולר לחשבוננו, על מנת לשחרר נכס שלו ממשכנתא כחלק מביצוע עסקה שטרם נסגרה סופית. על בעל השליטה שם הוטל, במסגרת הסדר, עיצום כספי בסך 200,000 ש"ח, סכום זהה על תנאי ואיסור כהונה בפועל בנושא משרה בגוף מפוקח למשך 6 חודשים; ת"מ 4/18 רבד, שעסק בפרט מטעה באשר לעניין אישי של בעל השליטה וכלל גם הפרה של

ת"מ 8/20 יו"ר רשות ניירות ערך נ' אול-יר הולדינגס לימיטד ואח'

ועדת האכיפה המינהלית

על פי חוק ניירות ערך

הטעיית הרשות, הוטל על בעד השליטה עיצום כספי בסך 300,000 ש"ח ואיסור על תנאי לכהן כנושא משרה בכירה למשך שנה.

סיכומו של דבר

26. מקובלים עלינו הסבריהן של באות כח הצדדים להסדר, בדבר איזונו וסבירותו, ויפים בעינינו טענותיהן כי ענן לנו בהסדר שנקשר בין הצדדים לאחר משאים ומתנים מקיפים, שבהם נבחנו היבטיו השונים, תוך שקילת כל היבטיו לכאן ולכאן, עד שהיה מקובל על הכל (ראו, הסברה של עו"ד נויט נגב בדיון בעל-פה, בעמ' 19-20 לפרוט').

החלטנו לפיכך, לקבל את בקשת הצדדים להסדר, ולאשרו על כל חלקיו, כולל לעניין אמצעי האכיפה המפורטים בסעיף 5 לעיל.

ניתן היום, ט"ו כסלו תשפ"א, 01 דצמבר 2020.



ד"ר מורן אופיר



עו"ד רוני טלמור



השופטת (בדימ') ברכה אופיר-תום
יו"ר המותב

הסדר אכיפה

שנערך ביום _____

בין :

רשות ניירות ערך

מרחוב כנפי נשרים 22, ירושלים
טלפון : 02-6556555, פקס : 02-6513646
ע"י יו"ר רשות ניירות ערך

(להלן - "רשות ניירות ערך" או
"הרשות")

ובין :

1. אול-יר הולדינגס לימיטד

2. יואל גולדמן

ע"י ב"כ עו"ד נויט נגב ו/או עו"ד יאנה פוגל-סלוצניק
שינמן-נגב- ניב משרד עורכי דין
רח' ויצמן 2, תל אביב
טל' : 03-6099914, פקס : 03-6099915

(להלן - "המשיבים")

הואיל ורשות ניירות ערך סברה כי יש יסוד סביר להניח כי בוצעו על ידי המשיבים הפרות של סעיפי חוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ניירות ערך"), כפי שיפורט להלן ;

והואיל והמשיבים פנו והביעו נכונות להתקשר בהסדר אכיפה מנהלי, במסגרתו הסכימו המשיבים להודות בעובדות ובהפרות המפורטות להלן, תוך הכרתם בסמכות הרשות לנקוט בהליך אכיפה מנהלי בגין הפרות נטענות אלה, במסגרתו ניתן להטיל את אמצעי האכיפה המפורטים בסימן ג' לפרק ח'4 לחוק ניירות ערך, והסכימו ליטול על עצמם אמצעי אכיפה, כמפורט בסעיף 3 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 את ניהול ההליכים¹ כנגד המשיבים וחלף קיום הליך מנהלי להתקשר עמם בהסדר אכיפה זה, הכל בהתאם לסעיף 354 לחוק ניירות ערך ;

לפיכך הגיעו הצדדים להסדר כדלקמן :

1. הרשות והמשיבים מסכימים כי התקיימו העובדות כדלקמן, המהוות את הבסיס לעריכת הסדר זה :

העובדות -

1.1. אול-יר הולדינגס לימיטד (להלן : "המשיבה 1" או "החברה") הוקמה והתאגדה ביום 17

¹ בהסדר זה "ההליכים" - כהגדרתו בסעיף 54א לחוק ניירות ערך.

בספטמבר 2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות ה-BVI Business Companies Act, 2004. ביום 29 בנובמבר 2015 פרסמה החברה תשקיף מדף. החל ממועד תשקיף זה ועד למועד זה, החברה הנפיקה לציבור חמש סדרות אגרות חוב סחירות בשווי של מעל ל-2 מיליארד ₪ (נכון להיום סדרה א' נפרעה במלואה).

בתקופה הרלוונטית להסדר (כהגדרתה להלן) ועד היום, החברה פועלת בעיקר בתחום הנדליין המניב למגורים, בעיקר ברובע ברוקלין בעיר ניו יורק. במסגרת תחום פעילותה, החברה, כבעלים של דירות למגורים ברובע ברוקלין, עוסקת בהשכרה של דירות למגורים וכן ברכישה, הקמה, השבחה, פיתוח, השכרה וניהול של דירות למגורים.

1.2. **המשיב 2** היה בשנת 2018 (להלן: "**התקופה הרלוונטית להסדר**") ועודנו בעל השליטה בחברה, המחזיק 100% מהון המניות שלה, המכהן גם כיו"ר דירקטוריון ונשיא החברה².

המשיב 2 פועל בתחום הנדליין המניב גם באופן ישיר שאינו דרך החברה.

1.3. ביום 1.6.2018 השלימה החברה נטילת מימון מחדש מאת גוף מלווה שאינו צד קשור לחברה ו/או לבעל השליטה (להלן: "**המלווה**") בסך כולל של כ-39 מיליון דולר לחמישה נכסים של החברה (להלן: "**נכסי החברה**")³. עסקת המימון לנכסי החברה בוצעה בד בבד עם נטילת מימון בסך כולל של כ-29 מיליון דולר לחמישה נכסים שבבעלותו הפרטית של בעל השליטה (להלן: "**הנכסים החיצוניים**") מאת אותו המלווה, והעסקה טופלה על ידי אותו משרד עורכי דין ואותה חברת טייטל (Title Company)⁴.

1.4. כחלק מתהליך מקובל בחברה של נטילת מימון מחדש בגין נכס, כספי ההלוואה החדשה מועברים על ידי המלווה לחברת הטייטל, אשר אמונה על הליך השלמת המימון מחדש, ויתרות הזכות הנותרות לאחר פירעון ההלוואות הקיימות על הנכסים, מועברות לעורכי הדין של החברה לצורך העברתם לחברה.

1.5. במהלך הכנת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018, התברר כי במועד המימון מחדש כאמור, סך של כ-3.7 מיליון דולר (להלן: "**יתרת החוב**") אשר עמדה לזכות חברת נכס שבבעלות החברה הועברה בשוגג על ידי חברת הטייטל לשם פירעון הלוואה קיימת בנכס המוחזק על ידי תאגיד אחר שבשליטת בעל השליטה (מחוץ לחברה), בהתאם להוראות העברה (closing statement) שנערכו על ידי עורכי הדין שליוו את המימון מחדש (אשר כללו את ההוראה השגויה כאמור לעיל) (להלן: "**ההעברה השגויה**").

1.6. יצוין כי הוראת ההעברה השגויה שניתנה על ידי עורכי הדין נחתמה על ידי בעל השליטה המשיב 2, ששימש בתקופה הרלוונטית להסדר מורשה חתימה עצמאי בחברה (כהגדרת מונח זה בהוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך), במסגרת חתימתו על מסמכים שונים הנוגעים לביצוע עסקת המימון וחלוקת הכספים, ביניהם הוראות ההעברה.

1.7. בדוחות הרבעון השני של שנת 2018, אשר פורסמו ביום 30.8.2018 (להלן: "**דוחות הרבעון השני**"), בטרם התגלתה בחברה ההעברה השגויה, יתרת החוב בסך 3.7 מיליון דולר הוצגה באופן שגוי בקיזוז מסעיף הזכאים בהתחייבויות השוטפות במאזן, חלף הצגתה בסעיף "חייבים צד קשור" (להלן: "**הרישום השגוי**"). כמו כן, לא ניתן גילוי להעברת הכספים

² נשיא החברה הוא תפקיד מקביל למנכ"ל.

³ סכום פדיון ההלוואה הקודמת בגין נכסי החברה היה כ-20 מיליון \$ לעומת סכום המימון מחדש שהינו כ-39 מיליון \$.

⁴ יש לציין כי נכסים בשווי של כ-39 מיליון דולר מתוך הנכסים החיצוניים (ששוויים הכולל נאמד בכ-51 מיליון דולר), הינם נכסים לגביהם קיימת התחייבות של בעל השליטה להעבירם לחברה כתרומת בעלים לאתר סיום הקמתם והשכרתם.

כעסקה עם צד קשור, במסגרת הביאורים לדוח הכספי.

- 1.8. בחודש אוקטובר 2018, במסגרת עריכת דוחות הרבעון השלישי לשנת 2018, התגלו העברת הכספים השגויה והרישום השגוי של יתרת החוב על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר בעקבות זאת החל בבירור העניין. לאחר השלמת הבירור והבנת מקור הרישום השגוי, הועברה במהלך חודש אוקטובר 2018 דרישה לבעל השליטה להחזרת הכספים לחשבונות החברה. בימים 28-29.11.2018 בעל השליטה השיב את יתרת החוב לחברה במלואה, בתוספת חיוב בריבית האפקטיבית המשוקללת הגבוהה מבין סדרות אגרות החוב (7.41% לשנה).
- 1.9. בדוחות הרבעון השלישי (סולו) של שנת 2018, אשר פורסמו ביום 30.11.2018 (להלן: **"דוחות הרבעון השלישי"**), היתרה מול בעל השליטה הוצגה באופן נאות תחת "חייבים צד קשור", בשורה נפרדת מיתרת החייבים, בסכום לאחר קיזוז יתרת זכות שהייתה לבעל השליטה. החברה נתנה גילוי להעברת הכספים השגויה במסגרת דוח הדירקטוריון המצורף לדוחות הרבעון השלישי, במסגרת אירועים לאחר תאריך המאזן.
- 1.10. בעקבות הגילוי שניתן במסגרת דוחות הרבעון השלישי לרישום השגוי, כאמור לעיל, סגל הרשות פנה לחברה לקבלת הבהרות.
- 1.11. ביום 5.12.2018 דיווחה החברה אודות פרטים נוספים בדבר העברת כספים שבוצעה בשוגג לתאגיד בשליטת בעל השליטה.
- 1.12. במסגרת השיחות שהתנהלו בין סגל הרשות לחברה, נבדק גם, האם היה צריך לאשר את עסקת המימון לנכסי החברה מיוני 2018 כעסקה שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, האם עסקת המימון לנכסי החברה הייתה טעונה אישור של מחזיקי אגרות החוב של החברה והאם הטעות מצביעה על ליקוי בבקרה הפנימית של החברה המגיע לכדי חולשה מהותית.
- 1.13. במהלך חודש דצמבר 2018, לאחר שהחברה בחנה בשנית את מסמכי עסקת המימון לבקשת סגל הרשות, הסתבר, כי המימונים מחדש לנכסי החברה ולנכסים שבעלות הפרטית של בעל השליטה, אינם נפרדים ויש בהם ממשקים לא מהותיים שעיקרם מזכים את החברה. לפיכך ומאחר ובעל השליטה מעורב בהם, הגיעה החברה למסקנה כי היה על ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר נטילת המימון מחדש על ידי החברה במועד נטילתה (קרי – יוני 2018).
- 1.14. ביום 1.1.2019 התקיים דיון בוועדת הביקורת של החברה בסיומו אשררו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את נטילת המימון מחדש. ועדת הביקורת והדירקטוריון קבעו, כי לבעל השליטה לא היה עניין אישי מהותי בעסקת המימון לנכסי החברה וגם אם היה לבעל השליטה עניין אישי מהותי בעסקת המימון לנכסי החברה, עסקינן בעסקה לא חריגה (נעשתה במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ובעסקה שלא מהותית לחברה); לחלופין ולמען הזהירות בלבד, מדובר בהתקשרות החוסה תחת תקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי עניין), תשי"ס-2000; עוד נקבע, כי עסקת המימון לנכסי החברה היא לטובת החברה, שבכל מקרה לא הייתה טעונה אישור מחזיקי אגרות החוב של החברה.
- 1.15. ביום 3.1.2019 דיווחה החברה על קיומה של טעות מהותית בדוחות הרבעון השני והשלישי לשנת 2018 ועל קיומה של חולשה מהותית בבקרה הפנימית. במסגרת דיווח זה תיארה החברה את הרקע ואת השתלשלות העניינים בגילוי העברת הכספים השגויה. כן הסבירה מדוע סברו בתחילה הנהלת החברה והדירקטוריון כי הרישום השגוי בדוחות הכספיים המקוריים אינו מהותי, בין היתר בשל הסכום הנמוך של טעות הסיווג שאינו מהותי ביחס להיקף הנכסים של החברה, בשל העובדה שהטעות לא השפיעה על ההון והרווח של החברה,

בשל העובדה שבעל השליטה השיב את יתרת החוב לחברה בצירוף ריבית, בשל כך שבבסיס המקרה עמדה טעות אנוש בחלוקת המזומנים על ידי עורכי הדין שליוו את החברה בעסקת המימון וכן בהינתן הנחת החברה בתחילה, ששתי עסקאות המימון (עסקת המימון לנכסי החברה ועסקת המימון לנכסים החיצוניים) היו נפרדות ומקבילות, ללא ממשקים ביניהן. החברה תיארה את הדיונים מול סגל הרשות, שסבר שהטעות מהותית לאור שיקולים איכותיים. החברה הסבירה, כי לאחר שהסתבר לה שעסקאות המימון אינן נפרדות ויש ביניהן ממשקים, ולאור מסקנת החברה כי היה עליה לאשר את עסקת המימון במועדה במוסדות החברה הרלוונטיים, החליטה החברה כי תבצע הצגה מחדש של הדוחות לרבעונים השני והשלישי. עוד פירטה החברה בדיווח את הממשקים בין שתי עסקאות המימון שלאורם הטעות הינה טעות מהותית ואת הנימוקים לאשרור ועדת הביקורת והדירקטוריון לעסקת המימון לנכסי החברה וסיווגה, האמור לעיל. לבסוף פירטה החברה את מהות הטעות המהותית בדוחות הכספיים וציינה את הפעולות שנקטה החברה נכון לאותו מועד לריפוי החולשה המהותית.

1.16. ביום 14.2.19 החברה פרסמה מחדש את הדוחות הכספיים לרבעון השני ולרבעון השלישי עם תיקון הטעות המהותית (להלן: **"הדוחות המתוקנים"**).

במסגרת ביאור 1 בדבר ההצגה מחדש בדוחות הכספיים המתוקנים לרבעון שני 2018, תיארה החברה את הרקע ואת השתלשלות העניינים בגילוי העברת הכספים השגויה, כאמור לעיל. בין היתר, נכתב בביאור כי:

"לאור הניתוח המשפטי, כי עסקת המימון לנכסי החברה הייתה אמורה להיות מאושרת על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אשר נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים בניינים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018 טרם התקבלו, החברה בדעה, לאור הממצאים שתוארו לעיל, כי נכון היה לכלול גילוי בגין המקרה הנדון במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים בניינים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018, ובהתאם להציג מחדש את דוחות יוני 2018 על מנת ליתן גילוי מתאים לאירוע, הגם שמבחינה כמותית מדובר בסכום שאינו מהותי כלל לחברה. לפרטים נוספים בקשר לאירוע זה, היבטי העסקה והרקע להתרחשותו ראו באור 8. יצוין כי אין בהצגה מחדש כאמור כדי להשפיע על עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות."

בנוסף, במסגרת תיקון הדוחות הוסף ביאור 8' ובו פירוט אודות עסקת המימון, תנאי שתי ההלוואות במסגרתה (אחת למימון נכסי החברה ואחת למימון נכסי חברות פרטיות בבעלות בעל השליטה) והממשקים ביניהן.

ביאורים דומים נכללו גם בדוחות הכספיים המתוקנים לרבעון שלישי 2018.

1.17. ביום 28.11.2018, ימים ספורים לפני פרסום דוחות הרבעון השלישי 2018, קיבלה החברה היתר לפרסום תשקיף מדף. טיוטת תשקיף המדף הוגשה לסגל הרשות בחודש ספטמבר 2018. במהלך חודשים אוקטובר-נובמבר 2018 התנהל דין ודברים של החברה עם סגל הרשות בנוגע לבקשת החברה לקבל היתר ולטיוטת התשקיף האמור. במהלך שיח זה, לא עדכנו המשיבים את סגל הרשות בהעברת הכספים השגויה וברישום השגוי כאמור וזאת על אף שהיה בידיעתם כבר במהלך חודש אוקטובר 2018. במועד פרסום תשקיף המדף, ביום 30.11.2018, ניתן גילוי לציבור בדבר העברת הכספים

השגויה במסגרת דוחות הרבעון השלישי 2018 שפורסמו גם הם באותו היום.

- 1.18. בעשותו כאמור לעיל בסעיף זה, בנסיבות העניין ובשל אי גילוי ההעברה השגויה במועד, המשיב 2, ברשלנות, לא פעל במסגרת תפקידו בחברה לכך שהחברה תגיש דוח מיידי על ביצוע ההעברה השגויה, בניגוד להוראות לפי סעי' 36 לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך שהותקנו מכוחו.
- 1.19. כמו כן, המשיב 2, שחתם על הדוחות לרבעון השני והדוחות לרבעון השלישי, במסגרת תפקידיו בחברה כנשיא וכיו"ר דירקטוריון, כלל ברשלנות פרטים מטעים בדוחות אלה, כפי שדיווחה החברה בעת ההצגה מחדש של דוחות אלה.
- 1.20. בנוסף, המשיב 2, בהיותו גורם מפוקח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, גרם ברשלנות להצגת פרט מטעה חסר לרשות בכך שלא עדכן את סגל הרשות בדבר העברת הכספים השגויה בטרם מתן ההיתר לפרסום תשקיף מדף לחברה.
- 1.21. בעשותה כאמור לעיל, המשיבה 1, באמצעות פעולות המשיב 2 המהווה אורגן שלה, האמורות בסעיפים 1.19 ו-1.20, כללה ברשלנות פרטים מטעים בדוחות לרבעון השני ולרבעון השלישי 2018 וכן, בהיותה גורם מפוקח, גרמה ברשלנות להצגת פרט מטעה חסר לרשות.

2. המסגרת המשפטית

על בסיס סעיף 1 דלעיל מצאה הרשות והמשיבים מודים, כי ביצעו ההפרות כדלקמן:

- 2.1. **המשיב 2** - הפרה של אי הגשת דוח מיידי במועד לפי ס"ק (2) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך, ביחד עם סעי' 36 ו-56(ד) לחוק ניירות ערך וכן תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - "תקנות הדיווחים").
- 2.2. **המשיבים 1,2** - שתי הפרות של הכללת פרטים מטעים ברשלנות בדוחות הכספיים לרבעון השני והרבעון השלישי לשנת 2018, לפי ס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך, ביחד עם סעיף 1א44 לחוק ניירות ערך.
- 2.3. **המשיבים 1,2** - הפרת הטעיית הרשות ברשלנות, לפי סעי' 52 לחוק ניירות ערך.

3. אמצעי אכיפה

לאור האמור לעיל, מתחייבים המשיבים ליטול על עצמם אמצעי אכיפה כדלקמן:

- 3.1. **המשיבה 1**
- 3.1.1. **המשיבה 1 תשלם עיצום כספי בסך 600,000 ₪ (שש מאות אלפי שקלים)**, אשר ישולם עד 60 יום לאחר מועד אישור ההסדר על ידי מותב וועדת האכיפה המנהלית.
- 3.1.2. **על המשיבה 1 יושת עיצום כספי על תנאי בגובה של 600,000 ₪**, שישולם במידה ובשמונה-עשר חודשים מיום אישור הסדר זה, תבצע המשיבה הפרה של ס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך ו/או הפרה של סעיף 52 לחוק ניירות ערך.
- 3.2. **המשיב 2**
- 3.2.1. **המשיב 2 ישלם עיצום כספי בסך 250,000 ₪ (מאתיים וחמשים אלפי שקלים)**, אשר ישולם עד 60 יום לאחר מועד אישור ההסדר על ידי מותב וועדת האכיפה המנהלית.

- 3.2.2. על המשיב 2 יושב עיצום כספי על תנאי בגובה של 250,000 ₪, שישולם במידה ובשמונה-עשר חודשים מיום אישור הסדר זה, יבצע המשיב הפרה של ס"ק (2) ו/או ס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך ו/או הפרה של סעיף 52 לחוק ניירות ערך.
- 3.2.3. על המשיב 2 יושב איסור על תנאי לכהן כנושא משרה בכירה בגוף מפקח, כמוגדר בסעי' 52 לחוק ניירות ערך, לתקופה של תשעה חודשים, שיושת עליו במידה ובשמונה-עשר חודשים מיום אישור הסדר זה, יבצע המשיב הפרה של ס"ק (2) ו/או ס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך ו/או הפרה של סעיף 52 לחוק ניירות ערך.
4. המשיבים מודעים לכך שעל פי סעיף 56 לחוק ניירות ערך חל איסור ביטוח ושיפוי במישרין או בעקיפין בגין העיצום הכספי שיוטל עליהם, כמפורט באתו סעיף.
5. המשיבים מתחייבים להימנע, במישרין או על ידי מי מטעמם, מכל פרסום ו/או התבטאות פומביים הכוללים הכחשה של האמור בהסדר זה, כולו או רכיבים בו.
6. אין בכל האמור בהסדר זה, כדי למנוע מן המשיבים לנקוט בעמדות משפטיות שונות בהליכים משפטיים אחרים.
7. הרשות מתחייבת להימנע מנקיטת כל הליך אכיפה מכוח חוק ניירות ערך כנגד המשיבים וכנגד נושאי משרה אחרים בחברה, בשל העובדות המפורטות לעיל בסעיף 1 והיצורות את ההפרות הנטענות נשוא הסדר זה; זאת בכפוף לנסיבות המפורטות בסעיף 54(ה) לחוק ניירות ערך⁵.
8. הסכמת המשיבים להתקשרות בהסדר זה לא תשמש ראיה כנגדם או כנגד נושאי משרה אחרים בחברה, בהליך פלילי או מנהלי בשל ההפרות הנטענות נשוא ההסדר וראיות שמסרו לצורך ההסדר לא ישמשו ראיה נגדם בכל הליך פלילי ומנהלי, אלא אם נתקיימו הנסיבות המפורטות בסעיף 54(ה) לחוק ניירות ערך.
9. אין מטרתו של הסדר זה להקנות זכויות או לגרוע מזכויות של מי שאינו צד לו.
10. הצדדים מסכימים ומוודעים 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.
11. החלטת מותב ועדת האכיפה המנהלית בלוויית הסדר זה יפורסמו באתר האינטרנט של הרשות לאחר חתימתו ולאחר אישור מותב ועדת האכיפה המנהלית, בהתאם לסעיף 54(ג) לחוק ניירות ערך.
12. המשיבה 1 תפרסם בדו"ח מיידי את דבר ההתקשרות בהסדר זה ואת תוכנו, לאחר חתימת ההסדר ואישורו על ידי הוועדה, וזאת בהתאם לסעיף 54(א) ו-1(ג) לחוק ניירות ערך.

⁵ 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, לחורות 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 החלטת אמצעי אכיפה מותנים על פי ההסדר".

Joel Goldmann

ולראייה באו הצדדים על החתום :

יואל גולדמן



C.M.

רשות ניירות ערך

Joel Goldmann
1/9/2020

