

הסוף להגשמה: המחוזי מינה מפרקים לקרן ההשקעות בנדל"ן

בית המשפט המחוזי מינה את עו"ד ניצה פוזנר ואת רו"ח גבריאל טרבלסי כנאמנים לקרן הגשמה ■ על השניים להעריך בתוך עשרה ימים אם החברה ניתנת לשיקום

אסא ששון

14:50, 02 ביולי 2023

התראות במייל

סופה של קרן הגשמה: שופטת בית המשפט המחוזי בתל אביב, עירית וינברג־נוטוביץ מינתה בסוף השבוע את עו"ד ניצה פוזנר ואת רו"ח גבריאל טרבלסי כנאמנים לקרן הגשמה ולשלל החברות שלה. לשניים ניתנו עשרה ימים כדי להגיש דו"ח מעודכן ובו הערכה אם החברה ניתנת לשיקום.

בכך למעשה מגיע הקץ של קרן הגשמה, ומעכשיו יחל ההליך הכואב של בחינת מה שנותר ממנה ומה יוכלו לקבל אלפי הלקוחות המאוכזבים בקרן, שככל הנראה איבדו את מרבית כספם. הגשמה, שחנן שמש ואבי כץ נמנים עם בעלי מניותיה, מנהלת השקעות בתחום הנדל"ן בישראל, ארה"ב, אנגליה ועוד. סך ההשקעה שלה הגיע לאורך השנים ליותר מ-3 מיליארד שקל. נכון להיום תלויות נגד הקרן 40 תביעות, בסך כולל של 317 מיליון שקל.

לפני כחודש הגישה הקרן בקשה לעיכוב הליכים וזימון אסיפות של נושים ובעלי עניין בחברה, לשם גיבוש הסדר. לאחר שהיא נקלעה לקשיים. הסיבות לכך, לפי החברה ושלל החברות המסונפות שלה, הן מגפת הקורונה, משבר הברקזיט באנגליה וסיבות ענפיות שונות. בין השאר, בוצעו הזרמות הון לחברה מטעם הבעלים בסך של כ-6 מיליון שקל.

"למרות המאמצים שננקטו, החברה חייבת לקיים תהליך של ארגון מחדש והסדר כדי להימנע מקריסה ולאפשר את המשך ניהולה התקין כעסק חי", נכתב בבקשה. כוח האדם של החברה הצטמק: לאחר שבשיאה העסיקה יותר מ-100 עובדים, כיום מדובר בצוות מצומצם של עד שבעה עובדים.

המודל של הגשמה עבד כך שהחברה הקימה חברת פרויקט, וגייסה עבורה הון מהמשקיעים, כך שהמשקיעים תיפקדו בפועל בתור יזמים. נוסף על הכסף הזה, הגשמה לקחה הלוואה מהבנק והשקיע אותו בנדל"ן. באותה עת, הגשמה הציעה למשקיעים תשואות של 20% לשנה. זו נחשבת תשואה גבוהה לעומת התשואה הממוצעת של S&P 500 (8%-9% בשנה). גובה התשואה לא תאם למידת הסיכון שלקחו המשקיעים, שבהיותם גם יזמים, הם הסתכנו במחיקת ההשקעה. לכן,

כשהתברר שהחברה הצליחה לייצר למשקיעים בפועל תשואה שנתית של 6.2%, ניתן להבין את האכזבה וראוי לתהות על איכות ההשקעה, בייחוד כאשר הקרן פעלה בתחום הנדל"ן בעיקר בישראל, ארה"ב ואנגליה – תחום שמאז הקמת הקרן ב-2009 נהנה מתנופה בלתי רגילה.

בחוות דעת שהגיש ד"ר מאיר אמיר בתביעה כנגד כקרן הגשמה הוא כותב: "התיזה שלנו היא שלקרן הגשמה, מראשית הקמתה, לא הייתה כל היתכנות כלכלית, וסופה המר היה בלתי נמנע. אין הכוונה שכל הפרויקטים נועדו לכישלון וכי לא היו צפויות הצלחות מתוך 250 הפרויקטים שבוצעו. מי ששילם את מחיר הכישלון לא היו יזמי הקרן, שגרפו רווחים גם במקרה של כישלון ומכרו את השליטה בקרן לאחרים, אלא אלפי משקיעים קטנים ותמימים ברובם, ש-350 מהם מופיעים כאן כתובעים, אשר נפלו ברשת השיווק שבנתה הגשמה, ופוטו להאמין כי קרן הגשמה רשמה 'פוטנט' עולמי שלא היה כדוגמתו, השקעה ללא סיכון ותשואה דו-ספרתית.

"מעבר לכך, ציבור המשקיעים שאליהם פנתה הקרן במהלכי שיווק ויחסי ציבור אגרסיביים לא היו בעיקרם משקיעים שהיו מעוניינים או מוכנים להשקיע בקרן עם פרופיל סיכון כה גבוה, כפי שנראה בהמשך, כך שהקרן מלכתחילה ביצעה השקעות שנועדו להיכשל, מכספי משקיעים שלא העלו על דעתם להיחשף לסיכון כה מהותי, שאליו נחשפו שלא בטובתם, ותוך שהקרן אינה מציגה בפניהם את הסיכון האמיתי בהשקעות המוצעות על ידה".

עו"ד חנן עדיני, המייצג 72 משקיעים שאיבדו את כל כספם (20 מיליון שקל) בפרויקט "לונדון 18" של הגשמה, והגיש את התביעה הראשונה כנגדה, מסר כי "הניסיון של מנהלי הגשמה להביא את החברה לחדלות פירעון הוא ניסיון חסר תום לב להתחמק מהדין. חנן שמש ואבי כץ, מייסדי הגשמה, הם אדריכלי הכישלון הקולוסאלי שגרם נזק של מאות מיליוני שקלים לאלפי משקיעים תמימים שהלכו שבי אחרי אשפי השיווק הללו. הגשמה ניסתה לעכב את התביעות, ומשנכשלה, פנתה לחדלות פירעון, אבל כפי שהחליטה כבוד השופטת סיגל יעקבי מבית המשפט המחוזי בת"א, המחלקה הכלכלית, בהחלטתה השבוע - התביעה האישית כנגד מנהלי הגשמה (כץ, שמש, הדסה רוזנברג ואחרים) האחראים אישית לכישלון, תימשך".

לחצו על הפעמון לעדכונים בנושא:

🔔 נדל"ן להשקעה