

11.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי, שמקורו מכספי תמורת הנפקות ניירות הערך של החברה לציבור ובאמצעות הנפקת אגרות חוב, גיוס אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי.

לפרטים נוספים אודות מימון פעילות החברה, לרבות מגבלות והתניות פיננסיות ודירוג אשראי - ראו ביאורים 10 ו-11 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

11.2. מגבלות בקבלת אשראי

על מנת לשמר את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, מחויבת החברה, בהתאם להוראות בפקודת מס הכנסה, שלא ליטול הלוואות בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי ולמועד דוח זה, החברה עומדת במגבלה האמורה.

11.3. מסגרות אשראי

לחברה הועמדו מסגרות אשראי בסך כולל של 260 מליון ש"ח על-ידי מוסדות פיננסיים למשך שנה עד לחודש יוני 2022. למועד פרסום הדוחות, החברה לא ניצלה מסגרות אלו.

לצורך מימון רכישת נכס נדל"ן של החברה באילת התקשרה החברה עם מוסד פיננסי בהסכם הלוואה, על פיו הועמדה לחברה הלוואה בסכום כולל של כ- 50 מיליון ש"ח. כנגד העמדת המימון כאמור, שיעבדה החברה נכס נדל"ן להשקעה בשווי של 110 מליון ש"ח, בשעבודים קבועים ראשוניים בדרגה. כמו-כן, במסגרת שטרי הנאמנות לבעלי אגרות החוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד') התחייבה החברה שלא לשעבד נכסי נדל"ן בשיעורים כפי שנקבעו – לפרטים נוספים ראה באור 11 לדוחות הכספיים.

12. גיוס מקורות נוספים

בכוונת החברה לגייס את ההון הדרוש לה למימון הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון באמצעות גיוסי הון, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים מהציבור בבורסה לניירות ערך ובאמצעות גיוס מימון בנקאי ומימון חוץ בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסיות לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת. בחודש ינואר 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף (בתוקף עד לחודש ינואר 2023) אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון וחוב מהציבור.

13. מיסוי

החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין כמשמעות מונח זה בפקודה. על קרן להשקעות במקרקעין חלים הסדר מיסוי ייחודיים כפי שיפורטו בפרק זה להלן:

13.1. סיווג החברה כקרן להשקעות במקרקעין מותנה בקיומם של מספר של תנאים מצטברים, כמפורט בסעיף 5.2 לעיל.

13.2. כללי

הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן להשקעות במקרקעין, הינו הסדר מס אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו בעלי המניות בחברה היו משקיעים בעצמם ישירות במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס, שיעורי המס ואופן קיזוז הפסדים תחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בהתאם לחריגים ולתנאים אשר יפורטו להלן.

על אף האמור לעיל, הפסדים אשר החברה תצבור, לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם.

(1) עקרון השקיפות - הרעיון שבבסיס מיסוי קרן להשקעות במקרקעין הינו עקרון השקיפות. דהיינו, רואים את המשקיע (בעל המניות) כאילו הוא מחזיק במישרין במקרקעין המניבים ומשכך, תחת מיסוי דו-שלבי (ברמת הקרן כהכנסה מדמי שכירות וברמת בעל המניות כהכנסה מדיבידנד), נקבע מיסוי חד-שלבי, רק ברמת בעלי המניות.

לפיכך, לצורך חישוב המס, לרבות מס השבח, שיעורי המס וקיזוז הפסדים, תיחשב ההכנסה החייבת (לרבות שבח מקרקעין) של קרן להשקעות במקרקעין, שהועברה או שחולקה לבעל המניות במועד ובתנאים כאמור בסעיף 3 לעיל, כאילו היא הכנסתם החייבת (לרבות שבח מקרקעין של בעלי המניות) (להלן: "ההכנסה החייבת של בעלי המניות").

רק הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) שהיא סכום חיובי תיוחס לבעל המניות. הפסדים שצברה קרן להשקעות במקרקעין לא ייוחסו לבעלי המניות והם יועברו לשנים הבאות לקיזוז רק ברמת הקרן ולפי הוראות קיזוז ההפסדים הקבועות בפקודה. כמו כן, השקיפות כאמור תחול רק לגבי סכומים אשר חולקו בפועל במועד לבעלי המניות ובהתאם לתנאים שבסעיף 3 לעיל. לגבי הכנסות חייבות שוטפות, אשר ניתן לפי סעיף 3 לעיל שלא לחלקן עד ל- 30 באפריל של השנה העוקבת, הכנסות חייבות אלה יתחייבו במס, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנדים לכשיחולקו לבעל המניות.

(2) מועד החיוב במס בידי בעלי המניות - מועד החיוב במס בידי בעלי המניות אליהם הועברה "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" הינו במועד ההעברה ולא במועד שבו הופקה ההכנסה בידי קרן ההשקעות במקרקעין.

לדוגמא, במקרה של הכנסה חייבת שהפיקה קרן ההשקעות במקרקעין במהלך שנת מס מסוימת ואשר הועברה לבעלי המניות בשנה שלאחר מכן (עד 30 באפריל של השנה העוקבת), הרי שמועד החיוב במס של בעלי המניות, לכל דבר ועניין, יהיה בשנה שבה הועברה אליהם ההכנסה החייבת, קרי, בשנת המס שלאחר השנה שבה הופקה בקרן ההשקעות במקרקעין.

(3) סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות -

(א) הכלל: סיווג ההכנסות יהיה בהתאם לסיווג ההכנסות בקרן - ככלל, סיווגה של "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" בידי בעלי המניות יהיה בהתאם לסיווג אותן הכנסות שחולקו כפי שסווגו בידי הקרן.

כך למשל, הכנסות מדמי שכירות (לפי סעיף 12(1) או 2(6) לפקודה), הכנסות מרווח הון (ממכירת מקרקעין בחו"ל למשל) ושבח מקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים, שחולקו לבעלי המניות יסווגו בידי בעלי המניות כפי שסווגו בידי הקרן.

עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

(ב) ההכנסה לא תיחשב להכנסה מיגיעה אישית - "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" שהועברה לבעלי המניות לא תיחשב בידיהם כהכנסה מיגיעה אישית. משמעות הדברים היא, בין היתר, כי בשל הכנסות אלה לא תהיה זכאות למדרגות המס הנמוכות ליחידים (סעיף 121(ב) לפקודה), לזיכויים ביישובים מסוימים (סעיף 11 לפקודה), לפטור על הכנסה מיגיעה אישית לנכה ולעיוור (סעיף 9(5) לפקודה).

(ג) סיווג ה"הכנסה בסכום הוצאות הפחת" שהועברה לבעלי המניות - "הכנסה בסכום הוצאות הפחת", קרי הכנסה בסכום הוצאות הפחת שניתן לנכות לפי הפקודה או לפי הוראות חוק התיאומים, והכל בשל מקרקעין מניבים בלבד, שהועברה לבעלי המניות, תיחשב לצורכי מס בידי בעלי המניות כהכנסה מרווח הון או משבח מקרקעין, לפי העניין. כלומר, לפי נכס המקרקעין שממנו נתבע מרכיב הוצאות הפחת על ידי קרן להשקעות במקרקעין.

להלן שיעורי המס שיחולו על סוגי הכנסות חייבות של בעלי המניות שהועברו אליהם, ובהתאם לסוג בעלי המניות:

- (א) חלוקות שמקורן בהכנסות לפי סעיף 12(א) או 62 ממקרקעין מניבים, בהכנסות לפי סעיף 2(א) משוק ההון של הקרן ובהכנסות אחרות -
1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (בעת ניכוי מס במקור ינוכה שיעור המס המרבי החל על יחיד, ויחיד אשר שיעור המס השולי נמוך יותר, יפנה למס הכנסה בבקשה לקבלת החזרי מס). שיעור המס השולי בשנת 2021 ואילך הינו 47%. שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית וחברה שקופה ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת 2021, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת 2021, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על 647,640 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף (מס יסף בשיעור של 3%) על הכנסתו החייבת, מכל מקור, העולה על 647,640 ש"ח.
 2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - שיעור המס החל הינו מס חברות. שיעור מס החברות בשנת 2021 ואילך הינו 23%.
 3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי כמו יחיד. ראו סעיף קטן 1 לעיל.
 4. קרן נאמנות פטורה - 23% (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).
 5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.
 6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.
- (ב) חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח מקרקעין (שלא ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה) -
1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 25%.
 2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.
 3. קרן נאמנות חייבת - 25% (כמו יחיד).
 4. קרן נאמנות פטורה - פטור.
 5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.
 6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה - פטור.
- (ג) חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח במכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה בת פחות מארבע שנים -
1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר מהמס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית וחברה שקופה ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים).
 2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - מס חברות כאמור בסעיף קטן (א)2 לעיל.
 3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי (כמו ליחיד).
 4. קרן נאמנות פטורה - 23%.
 5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - פטור.
 6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

(ד) חלוקות שמקורן ב"הכנסות בסכום הוצאות הפחת" -

שיעור המס שחל לגבי "הכנסות בסכום הוצאות הפחת" הינו כמו שיעור המס שחל לגבי חלוקות שמקורן ברווח הון או בשבח מקרקעין (שלא ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה), כמפורט לעיל.

(ה) חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות (הכנסות חריגות בהתאם לפקודת מס הכנסה הינן: (1) הכנסות ממכירת מלאי עסקי; ו- (2) הכנסות למעט ההכנסות שלהלן, ששיעורן הכולל עולה על 5% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס: (א) הכנסות ממקרקעין מניבים והכנסות ממכירת זכויות בניה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; (ב) הכנסות מניירות ערך סחירים בבורסה, ממילווה מדינה ומפיקדון) -

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).
2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי לזיכוי או לקיזוז).
3. קרן נאמנות חייבת - 70% (כמו יחיד) (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).
4. קרן נאמנות פטורה - 60% (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).
5. קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).
6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).

ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות על ידי קרן להשקעות במקרקעין והעברתו לפקיד השומה -

(5) באחריות קרן להשקעות במקרקעין לנכות את המס כפי שפורט לעיל, במועד שבו חילקה הקרן את ההכנסה החייבת של בעלי המניות לרבות את שבח המקרקעין, ולהעביר את ניכוי המס לפקיד השומה. לפקיד השומה קיימת סמכות לקבוע שלא ינוכה מס כאמור לעיל או שינוכה מס בשיעור הנמוך מהשיעור הנקוב, אם הוא סבור שההכנסה החייבת של בעל המניות אינה חייבת במס או שהמס שיחול עליה הוא פחות מהשיעורים שנקבעו לעיל. אישור כאמור יינתן על ידי פקיד השומה בכתב.

טבלה מסכמת

(6)

הכנסה חריגה	הכנסה משבח מקרקעין/רווח הון (שללא ממקרקעין לתקופה קצרה), חלוקת "הכנסות בסכום הוצאות הפחת"	הכנסה מדמי שכירות מעסק, הכנסה ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, הכנסות אחרות	
70%	25%	מס שולי	יחיד (כולל תושב חוץ)
70%	23%	מס חברות	חברה (כולל תושבת חוץ)
70%	25%	מס שולי	קרן נאמנות חייבת
60%	פטור	23%	קרן נאמנות פטורה
70%	פטור	פטור	קופ"ג לקצבה, לתגמולים ולפיצויים
70%	פטור	פטור	קופ"ג זרה, קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת

13.4. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות

(1) מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות בידי הקרן - אשר ניתן לא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן כאמור בסעיף 3.1 לעיל) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כבכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות כאמור בסעיף 13.3.1 לעיל. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד.

בכל הנוגע להכנסות הקרן, היא תתחייב במס כחברה רגילה ולפי כל דין, בכפוף לאמור להלן (I) הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעורי מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה (II) הכנסה חריגה תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.

(2) מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה/ חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך כאמור בסעיף 3 לעיל ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.

המס ששילמה קרן להשקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

13.5. **מיסים ששולמו בחו"ל** - מיסי חוץ ששילמה קרן להשקעות במקרקעין לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ - לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.

13.6. ניכוי במקור

בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות, תנכה החברה מס במקור כמפורט להלן:

- (1) משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה מ-4 שנים וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת, ינוכה מס במקור בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה או בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין לפי העניין;
- (2) מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70%, למעט קרן נאמנות פטורה לה ינוכה 60% מס.
- (3) יובהר כי לגבי הכנסות אשר יתחייבו לפי שיעורי המס השוליים, המפורטים לעיל, תנכה החברה מס במקור לפי שיעור המס השולי המרבי, או בשיעור מס אחר שייקבע על ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. טרם נקבעו על ידי שר האוצר הוראות כאמור.

בעלי מניות שביקשו זאת, יוכלו לפנות לפקיד השומה בבקשה להקטנת שיעור הניכוי במקור כאשר הכנסותיהם אינם חייבות במס או חייבות במס בשיעור נמוך משיעור המס אותו החברה נדרשת לנכות במקור.

כיוון שמן ההכנסות המועברות לבעלי המניות ינוכה מלוא המס המתחייב, בעלי המניות לא יידרשו להגיש דוח שנתי אך ורק בשל הכנסתם מן הקרן.

למועד אישור דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות שנקבעו בפקודה לסיווג קרן להשקעות במקרקעין.

האמור לעיל אינו התיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי המשקיעים והחברה. יודגש, כי ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005. התיקון האמור נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2006 וקבע הוראות חדשות לעניין מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין. כמו כן, במועד דוח זה טרם התפרסמו תקנות חדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון האמור. כמו-כן, בחודש אפריל 2016 נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודת מס הכנסה ("תיקון 222") במסגרתו הוכנסו תיקונים לעניין מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין. יצויין כי, בחלק מהנושאים אין עדיין פרקטיקה מקובלת וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות. כמקובל בהחלטות השקעה, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בניירות הערך. מוצע כי רוכשי ניירות ערך יפנו לקבלת ייעוץ מקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל רוכש.