

19.4.1 בכוונת החברה לממן את פעילותה בשלבי ההתפתחות הראשוניים מהונה העצמי וממימון בנקאי או מוסדי ייעודי לכל נכס שיירכש או שיוקם על ידי החברה ובאמצעות גיוס חוב סחיר. החברה מעריכה כי לצורך מיצובה כחברה יציבה וסולידית היא תפעל לשמור על שיעורי מינוף ממוצעים של עד 70%, כאשר ייתכן שבשלב הייזום ימומנו הפרויקטים בתחום המגורים להשכרה בשיעור גבוה יותר.

19.4.2 יצוין, כי בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, על מנת לשמר את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין מחויבת החברה שלא ליטול הלוואות בסכום העולה על: (1) 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים כשונים, **לרבות תנאי השוק השוררים במועדים הרלוונטיים, הזדמנויות עסקיות שיעמדו בפני החברה, נגישות וזמינות מקורות מימון, החלטות האורגנים המוסמכים של החברה כפי שיהיו מעת לעת, מדיניות ההשקעות של החברה וגורמים נוספים. אין ודאות כי בפועל שיעורי המינוף בהם תפעל החברה יהיו כמצוין לעיל.**

קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה בע"מ הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת הפקודה. בשנת 2016 נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודת מס הכנסה ובמסגרתו הוכנסו בין היתר הסדרי מס ספציפיים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (בסעיף זה: "קרן למגורים להשכרה"), לאחרונה נוספו תיקונים נוספים לפרק במסגרת תיקון 258 לפקודה, בתוקף מיום 01/01/2022, כפי שיפורט להלן.

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שקוף לצורכי מס. כלומר, לצורך חישוב המס ושיעור המס, תיחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין כהכנסתם החייבת של בעלי המניות. הווה אומר, כי בניגוד לעקרון המיסוי הדו-שלבי (מיסוי ברמת החברה ובמקרה דנו, הקרן להשקעות במקרקעין, בשלב ראשון ומיסוי המשקיע בעת משיכת הרווחים כדיבידנד בשלב השני) המתקיים בעת החזקת מניותיה של חברת נדל"ן, בקרן להשקעות במקרקעין יש מיסוי חד שלבי בלבד - ברמת בעל המניות. קרי, ההכנסות מיוחסות לבעלי המניות ושומרות על סיווגן. יוער, כי הפסדים שנצברו בקרן להשקעות במקרקעין יועברו לשנים הבאות לקיזוז ברמת הקרן בהתאם לקבוע בפקודה ולא יועברו לבעלי המניות. עיקרון המיסוי החד שלבי ברמת בעלי המניות יחול לגבי הכנסת הקרן המחולקת כדיבידנד, לפי הוראות סעיף 9א64 לפקודה, כמפורט בסעיף 3.1.2 לעיל. הכנסה שהקרן אינה מחויבת לחלקה כדיבידנד בהתאם להוראות סעיף 9א64 לפקודה תמוסה על פי עקרון המיסוי הדו שלבי כאמור.

#### א. השקעה במקרקעין לצרכי דיור להשכרה

##### 1. הסדרי מס מיטיבים בהשקעה במקרקעין לצרכי דיור להשכרה

בחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס 222) התשע"ו - 2016 ("התיקון לפקודה") נקבעו הסדרי מס מיטיבים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לדיור להשכרה. מטרת התיקון הייתה לעודד קרנות להשקעה במקרקעין לרכוש מקרקעין לדיור להשכרה ארוכת טווח ובכך להגדיל את היצע הדירות להשכרה, לפתח ולשכלל שוק זה. הסדרי המס המיטיבים יחולו, בכפוף לאמור להלן, לגבי קרן להשקעה במקרקעין שהגדרתה בפקודה, כמפורט בסעיף זה.

## 2. מקרקעין לצורכי דיור להשכרה

מקרקעין בתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום 5 שנים מיום רכישתם<sup>76</sup> (7 שנים באזור הנגב והגליל, וכן לגבי מקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות, כהגדרתה, בתוך שנתיים ממועד הרכישה (תיקון 258)), ובלבד שנרכשו במהלך התקופה הקובעת<sup>77</sup>, ומתקיים לגביהם לפחות אחד מהבאים (תנאים חלופיים):

א. המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור והשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז ולא פחות מ- 15 שנים, ואולם יראו רק את הדירות שלפי תנאי המכרז ישמשו להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן, כמקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

ב. חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים אשר אושרה לפני תום התקופה שמיום 07/06/2016 ועד ליום 31/12/2033 (תיקון 258).

ג. המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה באמצעות ההסכם שנחתם עם החברה הממשלתית לרכישת המקרקעין.

ד. נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות למגורים לפחות, במתחם רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, (7 שנים לגבי מקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות, כהגדרתה, בתוך שנתיים ממועד הרכישה (תיקון 258)) והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי היחידות ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד ל- 20 שנים לפחות (החל מיום 01/01/2022 – למטרת השכרה לטווח ארוך), ואם נתנה החברה האמורה אישור בכל תום שנת מס כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה למגורים (החל מיום 01/01/2022 – למטרת השכרה לטווח ארוך), בשנת המס שחלפה.

"השכרה לטווח ארוך" – השכרה של יחידות דיור למגורים שהסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות את האמור בפסקאות (1) עד (4) להגדרת "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

### ב. מס רכישה מופחת על מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או על מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה

1. קרן להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, שנרכשו עד ליום 31/12/2033, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין.

2. הטבת מס הרכישה מותנית בעמידה בכל התנאים שנקבעו בחקיקה. בהתקיים אחד מהתנאים הבאים, תשלים הקרן מס רכישה מלא בשיעור של 6% (בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) (בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963):

<sup>76</sup> לעניין הדרישה להפיכתם של המקרקעין למקרקעין מניבים בתוך 5 שנים (7 שנים באזור הנגב והגליל) - ביום 11.2.2018 הוציאה רשות המיסים הבהרה ל"דירה להשכיר" בקשר עם פרויקטים של "דירה להשכיר", לפיה שיהיו במסירת המגרש לזים לשם בנייה עליו, בשל השלמת עבודות הפיתוח במתחם על-ידי צד שלישי, שיהיו שאיננו נתון לשליטת הצדדים להסכם (דירה להשכיר או הזים), ינוטרל מתקופת הבנייה הנדרשת בהגדרת "מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה" הקבועה בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה. לאור האמור, תקופת הבנייה הנדרשת בפקודה (חמש או שבע שנים, לפי העניין), תימנה מיום רכישת המקרקעין ועד להפיכתם למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה כאשר מתוך התקופה, כאמור, תנוטרל תקופת הפיתוח שמיום הרכישה ועד למסירת המגרש לזים.

<sup>77</sup> "התקופה הקובעת" - תקופה של שבע שנים מיום תחילתו של תיקון 222 לפקודה (7.6.2016), במסגרת תיקון 258 הוארכה התקופה עד ליום 31/12/2033.

- א. מניותיה לא נרשמו למסחר בתוך 24 או 36 חודשים מיום הקמתה ;
- ב. המקרקעין לא הפכו למקרקעין מניבים בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי הקרן (7 שנים באזור הנגב או הגליל, וכן מקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות, כהגדרתה, בתוך שנתיים ממועד הרכישה);
- ג. המקרקעין נמכרו בידי הקרן לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה.
- ג. העברת מקרקעין לקרן להשקעות במקרקעין לאחר הרישום למסחר
1. העברת מקרקעין מוטבים (מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה) לקרן להשקעות במקרקעין בתמורה להקצאת מניות בקרן עד ליום 6.6.2023, לא תחויב במס שבח בעת ההעברה בשל החלק בגינו הוקצו המניות, בהתקיים מספר תנאים מצטברים :
- א. היחס בין שווי של המניות המוקצות לשווי של כלל הזכויות בקרן מיד לאחר ההקצאה הוא כיחס שבין שווי השוק של המקרקעין שהוקצו בגינן מניות לבין שווי השוק של החברה מיד לאחר ההעברה.
- ב. הועברו כל הזכויות במקרקעין.
- ג. ההעברה לקרן נעשתה לאחר הרישום למסחר בבורסה.
- ד. המניות המוקצות יופקדו בידי נאמן לצורך הבטחת תשלום המס.
- ה. מעביר המקרקעין אינו בעל מניות מהותי בקרן מיד לאחר ההעברה.
- לעניין זה - "בעל מניות מהותי", משמעו - מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב- 10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בקרן.
2. ההקלה במס שבח מהווה דחיית מס לתקופה בת 60 חודשים מהעברת המקרקעין או מועד מכירת המניות המוקצות, המוקדם מביניהם וזאת בשונה מהעברת מקרקעין בתמורה להקצאת מניות טרום הרישום למסחר, והכל כמפורט לעיל.
3. לעניין מכירת המניות המוקצות, יראו את המניות המוקצות כנמכרות ביום המכירה (המוקדם מבין היום שבו נמכרו המניות המוקצות ומועד תום תקופת הדחייה - 60 חודשים כאמור), התמורה תחושב כלהלן :
- א. נמכרו המניות המוקצות, כולן או חלקן, לפני מועד תום תקופת הדחייה, תהיה התמורה - תמורה המכירה ;
- ב. לא נמכרו המניות המוקצות, כולן או חלקן, עד מועד תום תקופת הדחייה, תהיה התמורה שווי המניות במועד תום תקופת הדחייה (ממוצע שווי ב- 30 ימי המסחר קודמים).
4. המחיר המקורי של המניות המוקצות הוא יתרת שווי הרכישה של המקרקעין בידי המעביר לפי חוק מיסוי מקרקעין, באופן יחסי למקרקעין שהוקצו בגינן המניות.
5. יום הרכישה של המניות המוקצות הוא יום הרכישה של הזכות במקרקעין בידי המעביר לפי חוק מיסוי מקרקעין.

6. יתרת המחיר המקורי המתואם של המניות המוקצות יחושב בהתאם ליתרת שווי רכישה מתואמת כהגדרתה בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שהיה אילו היה המעביר ממשיך ומחזיק במקרקעין.

7. שווים של המקרקעין בידי הקרן יהיה שווים מיד לאחר העברתם לקרן להשקעות במקרקעין ויום הרכישה יהיה יום ההעברה לקרן. קרי, בשונה מהעברת מקרקעין בידי מייסד טרום הנפקה, העברת המקרקעין בתמורה למניות לאחר הרישום למסחר יוצרת בסיס חדש בידי הקרן לפי שווי שוק במועד ההעברה (מועד המכירה).

8. העברת מקרקעין מניבים כאמור, תחויב במס רכישה בשיעור של 6%, העברת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה כאמור, תחויב במס רכישה בשיעור של 0.5% בהתאם לאמור בסעיף 20(ב) לעיל.

#### ד. שיעור המס החל בחלוקת ההכנסה לבעלי המניות

בגין הכנסות מהשכרה ומכירת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, שאינם הכנסה חריגה, יחולו שיעורי המס הבאים (המס ינוכה במקור על ידי הקרן):

1. יחיד - המס שיחול על הכנסה חייבת מדמי שכירות (הכנסות שוטפות), מפחת וכן משבח ריאלי ממכירת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה יהא 20%. ההכנסה לא תיחשב כהכנסה מיגיעה אישית. על הכנסה ממכירת מקרקעין (לצורכי דיור להשכרה) המוחזקים לתקופה קצרה יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

2. חברה - המס שיחול על הכנסה חייבת מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) וכן משבח ריאלי ממכירת מקרקעין יהא 20%, למעט ממכירת מקרקעין (לצורכי דיור להשכרה) המוחזקים לתקופה קצרה, אשר תחויב בשיעור מס החברות בהתאם לסעיף 126 לפקודה, לרבות קופת גמל זרה לגיל פרישה.

3. קופת גמל לגיל פרישה - פטורה ממס הן בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) והן ממכירת המקרקעין, למעט ממכירת מקרקעין (לצורכי דיור להשכרה) המוחזקים לתקופה קצרה ולמעט הכנסה חריגה.

4. מוסד ציבורי - פטור ממס בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות), ומחצית פטור ממס בגין מכירת מקרקעין, למעט ממכירת מקרקעין (לצורכי דיור להשכרה) המוחזקים לתקופה קצרה ולמעט הכנסה חריגה.

#### ה. מועד חיוב במס בידי בעלי המניות

המועד בו הועברה ההכנסה החייבת לבעל המניות, כאמור בסעיף 9א64 לפקודה (כמפורט בסעיף 3 לעיל), יהא מועד החיוב במס, ללא קשר למועד הפקת ההכנסה בידי קרן להשקעות במקרקעין. כך לדוגמא, אם הכנסה הופקה בידי קרן להשקעות מקרקעין בשנת 2021 אך חולקה לבעל המניות בשנת 2022, הרי שההכנסה תיכלל במסגרת הדיווח על הכנסותיו לשנת 2022.

#### ו. מע"מ

עסקאות של מכירת דירת מגורים לקרן למגורים להשכרה בידי אדם שאינו חייב במס (כלומר אינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי) לא תהא חייבת במע"מ, כך גם מכירת דירת מגורים על ידי הקרן תהא פטורה ממע"מ, זאת, בהתאם לכתוב במסגרת סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף.

יתרה מזו, גם השכרת הדירות על ידי הקרן הינה פטורה ממע"מ, זאת לאור הוראותיו של סעיף 31(1) לחוק מס ערך מוסף, לפיו השכרה למגורים אשר אינה עולה על 25 שנים הינה עסקה הפטורה ממע"מ.

כפועל יוצא מכך, מס התשומות אשר יוטל על הקרן במהלך הקמת הפרויקטים לדיור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, תשלום עבור שירותי הבנייה והוצאות נלוות נוספות לא תהיינה ניתנות לניכוי בידי הקרן. לפיכך, תשומות אלה ייחשבו לחלק מעלותו הכוללת של הפרויקט. האמור לעיל מבוסס על סעיף 41 לחוק מס ערך מוסף, לפיו אין לנכות מס תשומות אלא אם הן לשימוש בעסקה החייבת במס והיות והקרן עתידה לעשות בתשומות אלה אך ורק בעסקאות הפטורות ממס (השכרת הדירות ומכירתן בעתיד) - אין באפשרותה לנכות את תשומות אלה.

## ז. שיעורי מס מיוחדים

1. הכנסות חריגות - תחויבנה במס, ברמת בעלי המניות, בשיעור של 70% בלא זכאות לפטור, לניכוי לזיכוי או לקיזוז.

"הכנסה חריגה" הוגדרה בפקודה באופן הבא:

א. הכנסה ממכירת מלאי עסקי.

ב. כל הכנסה, למעט הכנסות אשר יפורטו להלן, ששיעורן הכולל עולה על 5% ממכלל הכנסותיה של הקרן להשקעה במקרקעין בשנת המס:

1. הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה (למעט מכירת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה על פי חלופה 4 להגדרה כאמור לעיל, בתוך פחות מ- 20 שנה ממועד רכישתם (תיקון 258 – מיום שבו היחידות החלו לשמש למטרת השכרה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר)) והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו במקרקעין מניבים ביום בו נרכשו;

2. הכנסות מני"ע הנסחרים בבורסה, ממילווה מדינה ומפיקדון.

ג. הכנסה ממכירת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", על פי חלופה 4 להגדרת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" (רכישה/בניה של 20 יחידות לפחות במתחם רצוף), (כפי שבואר לעיל) תוך פחות מ- 20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן (תיקון 258 – מיום שבו היחידות החלו לשמש למטרת השכרה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר).

לענין פסקאות (2) ו-(3), "הכנסות" - לרבות שבח מקרקעין ולמעט שבח מקרקעין בשל מכירה כאמור בסעיפים 49כב (פינוי בינוי), 49לג (תמ"א 38 חיזוק) או 49 לג (תמ"א 38 הריסה ובניה); מכירה למשכיר" – מכירה של כל יחידות המגורים המושכרות כאמור בפסקה (4) להגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" לרוכש אחד שהתחייב להשכיר את יחידות המגורים לתקופה של 10 שנים נוספות, ובלבד שלפני המכירה לאותו רוכש, שימשו יחידות הדיור האמורות למטרת השכרה למגורים, בהתאם לאותה פסקה לתקופה של 15 שנים לפחות.

לפירוט בדבר שיעורי המס בגין הכנסות חריגות, ולרבות הכנסות חריגות של קופות גמל, ראו סעיף 20(ט) להלן.

2. הכנסה ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה - תחויב במס לפי סעיפים 121 (יחיד - שיעור מס שולי עד 47%), או 126 (חברה - שיעור מס חברות 23%) לפקודה.

"מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה", מוגדרים בפקודה כמקרקעין שמתקיים בהם אחד מאלה:

א. הם אינם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ומיום רכישתם בידי קרן להשקעות במקרקעין עד יום מכירתם, לרבות במכירה פטורה ממס, חלפו פחות מארבע שנים;

- ב. הם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, שנמכרו בידי קרן להשקעות במקרקעין לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, למעט מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה";
3. חריג לעקרון השקיפות - הכנסה שהקרן אינה מחויבת לחלקה כדיבידנד לפי הוראות סעיף 9א64 לפקודה (כמפורט בסעיף 3 לעיל) - תחויב על פי עקרון המיסוי הדו שלבי - דהיינו בשלב הראשון מס חברות ברמת קרן ההשקעות, ובשלב השני מס על הדיבידנד המחולק מהכנסה זו לבעלי המניות. הכנסה חריגה של הקרן תחויב בשיעור מס של 60%.
- ח. החזקת מקרקעין מניבים אחרים בידי קרן למגורים להשכרה  
קרן למגורים להשכרה יכולה להחזיק בנוסף למקרקעין לצורכי דיור להשכרה גם מקרקעין מניבים אחרים.
- ט. שיעור המס החל בחלוקת ההכנסה ממקרקעין מניבים שאינם מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, והכנסה חריגה, לבעלי המניות  
להלן פירוט שיעורי המס אשר יחולו על בעלי המניות, בהתאם לסיווג ההכנסה ובהתאם לסיווג של בעל המניות:
1. יחיד - המס שיחול על הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) ועל הכנסות ממכירת מקרקעין תוך פחות מארבע שנים ממועד רכישתם הינו שיעור מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה. נכון לשנת המס 2021 שיעור המס השולי המרבי הינו 47% (ההכנסה לא תיחשב כהכנסה מיגיעה אישית). המס שיחול על רווח הון או שבח מקרקעין והכנסות בסכום הוצאות הפחת הינו, 25% המס שיחול על הכנסות חריגות הינו 70%, ללא אפשרות ניכוי זיכוי או קיזוז.
  2. חברה - המס שיחול על הכנסות החברה מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) ועל רווח הון או שבח מקרקעין הינו שיעור מס חברות בהתאם לסעיף 126 לפקודה. נכון לשנת המס 2021 שיעור המס הוא 23% המס שיחול על הכנסות חריגות הוא 70% ללא אפשרות ניכוי זיכוי או קיזוז.
  3. קרן נאמנות חייבת - המס שיחול על הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) וממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה זהה לשיעור המס השולי החל על היחיד. המס שיחול בגין רווח הון או שבח מקרקעין הוא 25%. המס שיחול בגין הכנסות חריגות הינו 70%, ללא אפשרות ניכוי זיכוי או קיזוז.
  4. קרן נאמנות פטורה - המס שיחול על הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) הינו שיעור מס החברות לפי סעיף 126(א) לפקודה. בגין רווח הון או שבח מקרקעין יחול פטור ממס, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה. המס שיחול על הכנסות חריגות הינו 60%.
  5. קופת גמל לגיל פרישה - קופת הגמל תהיה פטורה ממס, מלבד הכנסות חריגות בגין תחויב במס בשיעור של 70%.
  6. קופת גמל זרה/קרן פנסיה זרה ממדינת גומלת - קופת גמל זרה וקרן פנסיה זרה ממדינה גומלת יהיו זכאיות לפטור ממס ובלבד שבמדינת המושב פטורים הרווחים ממס בשל היותם רווחים על חסכון לגיל פרישה, מלבד הכנסות חריגות בגין תחויבנה במס בשיעור של 70%, ללא אפשרות ניכוי זיכוי או קיזוז.

7. מוסד ציבורי - פטור ממס בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות), ומחצית פטור ממס בגין מכירת מקרקעין, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה. הכנסות חריגות בגין תחויבנה במס בשיעור של 70%, ללא אפשרות ניכוי זיכוי או קיזוז.

י. מיסוי סכומים שקרן ההשקעות במקרקעין אינה מחויבת בחלוקתם

הכנסה חייבת שהקרן אינה מחויבת לחלקה בהתאם לפקודה, תחויב במיסוי דו שלבי; קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנת הפקת ההכנסות ובעל המניות יתחייב במס בעת חלוקת הדיבידנד. הכנסות חריגות ימוסו ברמת הקרן בשיעור של 60%.

יא. החזקת הקרן באיגודי מקרקעין - סעיף 7א64 לפקודה

1. הוראות הפקודה מאפשרות השקעה של הקרן ב"מקרקעין מניבים" ו"מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" גם באמצעות החזקה באיגודי מקרקעין, בכפוף להתקיימות כל התנאים להלן.

2. **"איגוד מקרקעין"** מוגדר בפרק כאיגוד מקרקעין כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, לרבות איגוד שבעלותו מקרקעין שאילו היו בישראל היה איגוד מקרקעין כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, וכן לרבות איגוד שהזכויות בו היו רשומות למסחר בבורסה במועד הרכישה, ובלבד שהצעת הרכש של הקרן הייתה מלאה ולאחריה מניות האיגוד כולן מוחזקות על ידי הקרן ואינן נסחרות עוד בבורסה, אשר מתקיימים בו כל התנאים להלן:

3. מספר בעלי המניות באיגוד אינו עולה על עשרה.

4. אם האיגוד תושב ישראל - בתנאי שאינו תאגיד שקוף, אלא אם כן היה תאגיד שקוף מיום היווסדותו והתקיים לגביו אחד מאלה:

- אין בין בעלי המניות בו תאגיד שקוף שיש באפשרותו לבחור בכל שנת מס את אופן המיסוי שלו, למעט אחד מאלה:

1. חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א, ובלבד שהודיעה לפקיד השומה בתוך 30 ימים ממועד רכישת המניות על בקשתה כי ממועד תחילת שנת המס שבה נרכשו המניות ואילך יחולו עליה הוראות סעיף 64א ולא תהיה רשאית לחזור בה מהודעתה כל עוד היא בעלת מניות באיגוד המקרקעין.

2. אגודה שיתופית חקלאית כמשמעותה בסעיף 62, ובלבד שהודיעה בכתב למנהל בתוך 30 ימים ממועד הקמת חברת הבית או רכישתה על בחירתה כי דינה, מתחילת שנת המס שבה ניתנה ההודעה ואילך, יהיה כדין שותפות או לא יהיה כדין שותפות, ולא תהיה רשאית לחזור בה מהודעתה כל עוד היא בעלת מניות באיגוד המקרקעין.

- אין בין בעלי המניות שלו חברה משפחתית או אגודה שיתופית חקלאית, לפי העניין, שנתנה הודעה כאמור, ולאחר שמכרה את מניותיה באיגוד המקרקעין בחרה כי דינה יהיה שונה מהאמור באותה הודעה.

5. האיגוד מחזיק בזכויות במקרקעין במישרין בלבד (ולא באמצעות החזקה באיגוד אחר).

6. לא חלות, ולא חלו על האיגוד הוראות החוק לעידוד השקעות הון.

7. הוראות חלק ה2 לפקודה והוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין לא יחולו על האיגוד.

8. איגוד שאינו תושב ישראל - רק אם התקבל אישור המנהל מראש והוא תאגיד שקוף לצרכי מס במדינה שבה הוא תושב.

9. על הקרן להחזיק בלפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין אשר נרכשו על ידי הקרן שלא בדרך של הקצאה ולא חלו ברכישה הוראות חלק ה2 לפקודת מס הכנסה וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.

10. חברת הנכסים, מסווגת כ"איגוד מקרקעין" על פי הפקודה, שכן מתקיימים לגביה התנאים המצוינים לעיל: חברת הנכסים תסווג כ"איגוד מקרקעין" כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (לצורך ההגדרה הנ"ל, כל נכסיה של חברת הנכסים הינם זכויות במקרקעין - זכויות בפרויקט ראשון לציון ובפרויקט אור יהודה וכן זכויותיה לא רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה), זכויות חברת הנכסים במקרקעין מוחזקות על-ידיה במישרין בלבד, הקרן מחזיקה 100% מכלל הזכויות בחברת הנכסים אשר נרכשו על ידה שלא בדרך של הקצאה ולא חלו ברכישה הוראות חלק ה2 לפקודת מס הכנסה או סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין, חברת הנכסים אינה תאגיד שקוף, לא חלות ולא חלו על חברת הנכסים הוראות החוק לעידוד השקעות הון, הוראות חלק ה2 לפקודה והוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין לא תחולנה על חברת הנכסים.

11. ההוראות שיחולו על קרן המחזיקה באיגוד מקרקעין כהגדרתו לעיל:

א. יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין, שנוצרו לאחר הרכישה בידי הקרן, כהכנסתה החייבת והפסדיה של הקרן. לפיכך, חלות גם על הכנסות אלו חובת חלוקה בהתאם לסעיף 9א64 לפקודה. ככל שהכנסה זו הועברה לבעלי המניות בקרן יחולו הוראות סעיף 4א64(א)-(ד) ו- (ו) לפקודה (שקיפות ההכנסה לבעלי המניות בקרן). הכנסה חייבת של הקרן שמקורה באיגוד המקרקעין שלא הועברה לבעלי המניות יראוה כהכנסתה של הקרן ויחולו עליה הוראות סעיף 4א64(ה) לפקודה (הכנסה של הקרן החייבת במס חברות ומס דיבידנד באופן דו-שלבי).

ב. לעניין המבחנים הנכסיים והכמותיים של הקרן, יראו את כל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד כנכסיה והתחייבויותיה של הקרן, כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין, לפיכך, נכסי האיגוד והתחייבויותיו ימנו במניין נכסי הקרן והתחייבויותיה.

ג. הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן, ניתן לקיזוז כנגד הכנסה של הקרן מאותו איגוד בלבד (בכפוף לסעיף 28(ח) לפקודה).

ד. על הפסד שנוצר באיגוד לאחר רכישתו, שמקורו מחוץ לישראל, יחולו הוראות סעיף 29 לפקודה (קיזוז הפסדי חוץ), בשינויים המחויבים.

ה. היו באיגוד המקרקעין בעת רכישתו על ידי הקרן רווחים שטרם חולקו, כהגדרתם בפרק, שנצברו באיגוד מיום היווסדותו עד למועד הרכישה, יראו אותם כדיבידנד במועד העברתם לבעלי המניות בקרן, ויחולו עליהם שיעורי המס הקבועים בסעיף 125ב או 126 לפקודה, לפי העניין.

ו. יתרת המחיר המקורי בידי הקרן, לעניין פחת וחישוב שבח או ריווח הון, יהיו כפי שהם בידי איגוד המקרקעין. סכום ששילמה קרן להשקעות במקרקעין לרכישת הזכויות באיגוד המקרקעין לא ייחשב יתרת מחיר מקורי או יתרת שווי רכישה, לעניין זה.

ז. על מיסי חוץ ששילם איגוד מקרקעין לא יינתן זיכוי, סכומים אלו יותרו בניכוי מההכנסה החייבת.

ח. במכירת מניה של איגוד מקרקעין על ידי הקרן, לעניין חישוב השבח, ייווסף לתמורה של הקרן סכום בגובה ההפסדים שיוחסו לה בשנות ההטבה.

"הפסדים" - סכום השווה להכנסה החייבת שיוחסה לבעלי המניות בקרן בניכוי הפסדים שיוחסו לקרן בשנות ההטבה, ובלבד שהוא סכום שלילי.  
"שנות ההטבה" - השנים שבהן חלו על איגוד המקרקעין הוראות סעיף קטן זה.

ט. חדלה קרן להשקעות במקרקעין להחזיק בזכות באיגוד מקרקעין, לא יחולו הוראות השקיפות, ויחולו על איגוד המקרקעין הוראות הפקודה או הוראות חוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין.

12. בפרק שני 1 לחלק ד' לפקודה ישנן הוראות המפרטות מהן ההוראות שיחולו על בעלי המניות האחרים באיגוד המקרקעין (במידה שהקרן אינה מחזיקה במלא הזכויות באיגוד המקרקעין).

13. על פי החלטת מיסוי מס' 7169/18, בתנאים מסוימים, רכישת מניות באיגוד מקרקעין, אשר מחזיק במקרקעין העונים על הגדרת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה", על-ידי קרן ריט, יחול מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5%. לעמדת החברה, בהתבסס על יועצי המס שלה, רכישת מניות חברת הנכסים על-ידי הקרן, עומדת בתנאי החלטת מיסוי מס' 7169/18.

#### 14. חובת ניכוי מס במקור

סעיף 5א64 לפקודה קובע, כי בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות תנכה הקרן מס, או באישור המנהל – ינכה תאגיד בנקאי או חבר בורסה מס, בהתאם לשיעורי המס החלים על סוגי ההכנסות השונים של הקרן ולזהות בעל המניות, כמפורט בהוראות הסעיף.

#### יב. הוראות כלליות

##### 1. חוק עידוד השקעות הון

פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 מעניק הטבות מס לבניינים להשכרה שקיבלו אישור של "בניין מאושר". בהתאם להוראות הפקודה, לא יחולו הטבות אלה על קרן להשקעות במקרקעין, ולפיכך החברה אינה זכאית להטבות אלו.

##### 2. שומה, השגה וערעור

פקיד השומה או מנהל מיסוי מקרקעין, לפי העניין, רשאים לקבוע את ההכנסה החייבת של קרן השקעות במקרקעין, ולשום את המס בו היא חבה וזאת גם לאחר העברת ההכנסה החייבת לבעלי המניות.

במקרה בו יוחלט להשיג לערער או לערור על השומה שנקבעה לקרן להשקעות במקרקעין, תוכל הקרן להשקעות במקרקעין והיא בלבד לעשות זאת. בעל המניות יהא רשאי להשיג או לערער על ההשפעה שנוצרה להכנסתו בעקבות השומה שנקבעה לקרן, אך לא יוכל להשיג או לערער על השומה עצמה.

תוספת מס בשל ההכנסה החייבת של בעלי המניות בעקבות הליכי שומה, תיגבה מהקרן בלבד, והחזר מס בשל הכנסה כאמור יוחזר לקרן בלבד.

##### 3. חלוקת דיבידנדים בהתאם להוראות סעיף 9א64 לפקודה

ההכנסה החייבת לצרכי מס של הקרן תועבר לבעלי המניות במועד אשר נקבע לכך בפקודת מס הכנסה, כדלקמן:

1. 90% לפחות מההכנסה החייבת של החברה, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי- עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה.
2. רווח הון או שבח מקרקעין שהיה במכירת מקרקעין מניבים עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין.

על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה ("הכנסה בסכום הוצאות הפחת"). במידה והחברה ביצעה חלוקה מתוך ההכנסה בסכום הוצאות הפחת, תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקה מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או שבח המקרקעין ממכירת אותם מקרקעין מניבים.

## 21 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב למגורים החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות.

### א. פקודת מס הכנסה

1. הפקודה קובעת הוראות שונות בנוגע לקרן להשקעות במקרקעין, וביניהן ההוראות הבאות:
  - א. החברה התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים מישראל.
  - ב. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך התקופה הקבועה בפקודה.
  - ג. ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט פעילות המותרת לקרן להשקעות במקרקעין.
  - ד. ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.
  - ה. לא הועברו לחברה נכסי מקרקעין על פי הוראות חלק ה' או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין לפיהן ניתן, בתנאים מסוימים, לערוך שינוי מבנה בחברה ו/או להעביר נכסי מקרקעין לחברה בפטור ממס שבח וממס מכירה. קרי, בהתאם לתנאי זה לא ניתן להעביר לחברה נכסי מקרקעין בפטור ממס תוך ניצול ההוראות שעניינן שינוי מבנה בפקודה או בחוק מיסוי מקרקעין.
- ו. ב- 30 ביוני וב- 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:

1. שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% משווי כלל נכסיה.

2. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל לא פחת מ- 75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

ז. ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר של החברה התקיימו, בנוסף לתנאים האמורים בס"ק (ו') לעיל, התנאים הבאים:

1. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה<sup>78</sup>, לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון ש"ח.

2. החברה מחויבת שלא ליטול הלוואות (לרבות בדרך של אגרות חוב או שטרי הון) בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (דירות למגורים המיועדות להשכרה), בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (דירות למגורים המיועדות להשכרה) או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

המונח "שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה ובלבד שבחירתה בכל שנת מס תחול על כל נכסיה (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם למועד הבדיקה; (2) השווי אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום;

והכל בניכוי הוצאות שהוציאה הקרן להשבת חלק המקרקעין הלא מנוצל, וזאת עד שהונפקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיף 2(1) או 2(6) מאותו החלק. לעניין זה, "חלק המקרקעין הלא מנוצל" – חלק של המקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבנייה לפי התוכנית החלה על המקרקעין.

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, בין בישראל ובין בחו"ל (למעט זכות באיגוד מקרקעין) אשר מהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיפים 2(1) או 2(6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט אלה: מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול באותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה, מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן.

ח. מתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך ("המועד השני"), לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה.

יתר על כן, מתום המועד השני ואילך לא יהיה בחברה בעל מניות אשר יחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה, ומתום 3 שנים מהמועד השני ואילך (מתום 8 שנים ואילך ממועד ההנפקה) לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה. לעניין זה: (1) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעת מבוטחיה וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי מניות בקרן; (2) אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד; (3) "החזקה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

<sup>78</sup> "נכסי הנפקה ותמורה" – מילווה מדינה, פיקדון או מזומנים, שמקורם בכספים כמפורט בפסקאות (1) עד (3) להלן, המוחזקים במשך תקופה שאינה עולה על התקופה כמפורט באותן פסקאות: (1) כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של הקרן שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה; (2) כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של הקרן שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנה מיום ההנפקה; (3) תמורה ממכירת מקרקעין - במשך שנה מיום המכירה

1. לא התקיים האמור בסעיף 21(א)(1)(ח) סיפא, לא יקנו מניותיו של בעל מניות המחזיק ביותר מ- 30% מאמצעי השליטה בקרן להשקעות במקרקעין מתום המועד השני או מ- 20% מאמצעי השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידי, עד להתקיימות האמור בסעיף 21(א)(1)(ח) סיפא.
2. לא התקיים האמור בסעיף 21(א)(1)(ח) רישא גם לאחר שהמניות הפכו לרדומות, לא יקנו מניותיו של בעל מניות מהותי בקרן להשקעות במקרקעין זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידי, עד להתקיימות האמור בסעיף 21(א)(1)(ח) רישא.
3. היו בקרן כמה בעלי מניות מהותיים כאמור בסעיף 21(א)(1)(ח)(2) לעיל, יחול האמור באותה פסקה באופן יחסי לחלקם במניות הקרן.
4. על אף האמור בסעיף 21(א)(1)(ח)(3) לעיל, שיעור החזקותיו של בעל מניות מהותי לא יפחת מ- 9.99% ממניות הקרן שאינן רדומות כתוצאה מכך שחלק ממניותיו הפכו לרדומות על פי סעיף זה.
- ט. כקרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק מידי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כאמור בסעיף 3 לעיל.
- י. לדוח השנתי אשר תגיש<sup>79</sup> החברה לרשות המיסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בסעיף 21(א)(1) זה, לגבי כל אחת משנות המס החלה ממועד התאגדותה.
2. אם חדל להתקיים תנאי מן התנאים האמורים, תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין. על אף האמור, אם לא התקיים תנאי מהתנאים שבסעיף 21(א)(1)(ז) לעיל, באחד מהמועדים הקבועים בו, יראוהו כאילו התקיים במועד, אם חזר להתקיים בתוך שלושה חודשים והמשיך להתקיים ברציפות במשך שנה לפחות; לא חזר והמשיך להתקיים כאמור, תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין במועד המפורט בסעיף 21(א)(1)(ז) שבו לא התקיים לראשונה התנאי כאמור.
- במקרה שהחברה תחדל להיחשב כקרן להשקעות במקרקעין, יחול עליה משטר המס החל על כל חברה שאינה קרן להשקעות במקרקעין - קרי, החברה תשלם מס חברות לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על-ידי החברה.
- בהתאם להוראות הפקודה, היה וחדלה החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין, יחולו הוראות אלו:
- א. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 20 לעיל, יחולו על הכנסה חייבת שהופקה או שנצמחה בידי החברה עד ליום שבו חדלה להיות הקרן להשקעות במקרקעין ("יום הסיים") ועל ההכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה.

<sup>79</sup> בהתאם לסעיף 132 לפקודה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה הנסקרת בדוח. עם זאת, לגבי נישום המנהל ספרים לפי שיטת החשבונאות הכפולה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 31 במאי בשנה שלאחר השנה הנסקרת בדוח.

ב. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 20 לעיל, לא יחולו על הכנסה שהופקה או נצמחה בידי החברה לאחר יום הסיום.

לשר האוצר הוענקה סמכות, בכפוף לאישור ועדת הכספים של הכנסת, לקביעת הוראות, בין היתר, בכל הנוגע לתנאים ולתיאומים אחרים הנדרשים לעניין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין. למועד דוח זה, הוראות כאלו טרם נקבעו.

בנוסף, בהתאם להוראות הפקודה, החברה רשאית להודיע לפקיד השומה כי בחרה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין. הודיעה החברה כאמור, תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין מן היום שקבעה בהודעתה, או מן היום ה-30 לאחר מתן ההודעה, לפי המאוחר.

3. אם הוחל בפירוקה של החברה היא תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין, ויחולו ההסדרים המפורטים בסעיף 21(א)(2) לעיל.

4. להסדרי מס נוספים החלים על החברה ובעלי מניותיה ראה סעיף 20 לעיל.

## ב. חוקים עיקריים נוספים החלים על פעילות החברה

1. חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 ("חוק השכירות") - לפרטים ראו סעיף 6.2 לעיל.

2. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה") והתקנות שהותקנו מכוחו - החוק העיקרי להסדרת פעולת של מוסדות התכנון והבנייה בישראל ברמה ארצית וברמה האזורית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תכנוניות המתאר וכיו"ב.

3. חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 ("חוק מיסוי מקרקעין") - התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני המס הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין. לפיכך, החברה עשויה לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהוצאו מכוחו. לפירוט בדבר חוק זה ראו סעיף 20 לעיל.

## 22 הסכמים מהותיים

### 1. הסכם הקצאת המניות והמכר

ביום 3 בפברואר 2020 התקשרו החברה ואזורים בנין בהסכם במסגרתו התחייבה אזורים בנין להשקיע סך כולל של 260 מיליון ש"ח כנגד יתרת חוב שהומרה למניות בחברה, בדרך של מכירה לחברה את זכויותיה בפרויקט אשדוד ובפרויקט הסטודנטים בבת ים, וכן את מלוא הון מניותיה של חברת הנכסים והלוואות הבעלים הנמכרות (כהגדרתן בהסכם הקצאת המניות והמכר). כמו כן, הוסכם כי יוסבו לחברה, במועד השלמת העסקה, התחייבויותיה של אזורים בנין מכוח הסכם המימון המובטח בזכויות בפרויקט אשדוד. ביום 5 בפברואר 2020 התקיימו התנאים להשלמתו של הסכם הקצאת המניות והמכר, כאשר, בין היתר, נקבע ערכם הסופי של רכיבי השקעת אזורים בנין על פי המוקצו לאזורים בנין מניות החברה. לפרטים נוספים אודות התנאים שנקבעו במסגרת הסכם הקצאת המניות והמכר ראו סעיף 6.22(א) לתשקיף, הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

### 2. הסכם הניהול

ביום 3 בפברואר 2020 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם חברת הניהול ("הסכם הניהול"). לפירוט אודות תנאי ההסכם ראו סעיף 10.2 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) המהווה חלק מדוח תקופתי זה. יצוין, כי חברת הניהול נחשבת לכל דבר ועניין כנושאת משרה בחברה, וחלות