



השקעה ב-GVI

מאפייני ההשקעה

מהי GVI ?

קבוצה ישראלית לרכישת חוות-יין, הידועה בדרך כלל בשמה GVI (קיצור השם במקורו הצרפתי Groupement Viticole Israélien), הינה קבוצה נדל"ן חקלאי שחבריה אינם חוואים ואשר מטרתה היא נכס משותף של חוות-יין. זוהי עסקה ייחודית שתביא גוון חדש להשקעותיכם לטווח ארוך, שילוב של עסקים עם הנאה, יתרונות מס ויציבות. בחירה בנכס הקשור בכרמי-יין משמעותה להיות הבעלים של

- נכס נדל"ן נייחודי ויוקרתי
- נכס אצילי בעל ערך שוק מוכר.

הגדרה:

הקבוצה הישראלית לרכישת חוות-יין (GVI) היא חברה אזרחית הרשומה אצל רשם החברות בישראל. מטרתה היא בעלות וניהול של מקרקעין וזכויות מקרקעין למטרות חקלאיות. בהתאם להוראות קודקס המיסוי הכללי, אין באפשרות GVI לנצל את הנכס על ידי עבודת האדמה באופן ישיר מבלי לאבד את הטבות המס. הקרקעות מוחכרות לטווח ארוך ובתנאים הקבועים בחוק.

GVI, פשוט להצטרף:

מספר מוגבל של אנשים פרטיים מתקבצים יחד כדי לרכוש נכס נדל"ן לגידול גפני-יין, חוות-יין. הפעילות של GVI מובטחת על ידי חברת הניהול שבאחריותה הניהול השוטף של חוות-היין, וכך משוחרר המשקיע מכל מחויבות או אילוץ שבניהול יום יומי.

עיבוד הקרקע מופקד בהחכרה לטווח ארוך לחוואי שנבחר בזכות הידע הטכני והמסחרי שלו.

דוח הניהול המלא נשלח מדי שנה, ומפרט אתהתקדמות ההשקעה ואת סכום ההכנסות החייבות בדיווח.

GVI כלי רב עוצמה:

- הגנה
- העברת הנכס

הוא מציע יתרונות רבים

השותף מקבל מדי שנה את ההכנסות מדמי חכירת הקרקע החקלאית, בהתאם למספר המניות המוחזקות. הכנסות אלה הן פועל יוצא של מיטוב ערך הייןשל האפלאסיוןהנדון. ערך זה מותאם מדי שנה.

להיות שותף שלGVI: איך מתקדמים?

- ✓ להעביר לנו מראש ייפוי כוחלצורך בדיקת האפשרויות.
- ✓ לבחור בין ה-GVI המוצעים, תוך לקיחה בחשבון את מאפייניהם ואתמינימום החיתום על המניות.
- ✓ לוודא זמינות מניות ה-GVI.
- ✓ למלא את טופס החיתוםולצרף תשלום לחשבון נאמנות.
- ✓ תעודת מניות של כל GVI עליו חתמתם תישלח אליכם.

מחיר החתימה על המניות

משתנה בהתאם למקרה. עבור כל GVI יש מינימום חיתום. הרוכש יישא בהוצאות החיתום.

תקופת השקעה

מדובר בהשקעה לטווח ארוך.

הכנסות

ההכנסות הן בעיקר פועל יוצא של דמי החכירה הנגבים על ידי הקבוצה, דהיינו בין 1.5% לבין 3.5% מהון המניות החתום. הן מחולקות באופן יחסי להשתתפות של כל שותף במהלך הרבעון הראשון לאחר שנת הכספים שהסתיימה. ההכנסה מתפתחת מדי שנה כפועל יוצא של ערך היין של האפלאסיון הנדון שנקבע על פי צו רשמי.

הערכה מחדשת

מחיר המניה יעודכן כפועל יוצא של התקדמות מחירי הכרמים באזור, ואם נדרש, על פי אומדן הנכסים. לפיכך, מחיר המכירה המומלץ על ידי ההנהלה נבחן מדי שנה.

נזילות

בכל זמן נתון רשאי כל אחד מבעלי המניות לבקש "העברת מניות" או "משיכה" של מניותיו כולן או בחלקן, אך נזילות המניות שונה אם GVI הינה בהון קבוע או בהון משתנה ואם העברת המניות מתבצעת בתיווכה של חברת הניהול או ישירות.

- ✓ GVI בהון משתנה
השותף מגיש בקשה ל"משיכה". לאחר שנמצאה התמורה, הוא מקבל את הערך המתאים למחיר ההנפקה של המניה, ללא עלויות יציאה.
- ✓ GVI בהון קבוע
השותף מגיש בקשה ל"העברה". הוא מקבל את הערך המומלץ של מחיר ההעברה (הנקבע מדי שנה על ידי ההנהלה), ונושא בעלויות הרישום.
- ✓ העברה ישירה (GVI בהון קבוע ומשתנה)
על השותף להשיג את האישור ההנהלה ולשאת בעלויות הרישום.

אחריות השותפים

הן בדוחות שלהם בהתאמה והן מול בעלי החוב שהם צד שלישי, השותפים אחראים לחובות של הקבוצה, כל אחד מהם באופן יחסי למספר המניות שבבעלותו. בעלי החוב לא יכולים להמשיך ולדרוש את תשלום חובות החברה מאת אחד השותפים אלא אם פנייתם קודם לכן ל-GVI הושבה ריקם.

מידע

כל שותף מקבל תיק מלא לצורך ההרשמה. עותק תזכיר ההתאגדות עומד לרשותו על פי בקשתו. מדי שנה ההנהלה מעבירה לו איגרת מידע המציינת את חלקו בהכנסות המחולקות כמו גם את ההכנסות מהנכס הנדל"ני שיש לדווח עליהן. בתחילת השנה השותף מקבל את חלקו בהכנסות של שנת הכספים הקודמת באמצעות העברה בנקאית כמו גם דוח שנתי של ההנהלה על שנת הכספים הקודמת.



מיסוי חברות

על ההכנסות מהחכרת המקרקעין

ההכנסות המופקדות לשותפים על ידי הקבוצה(ות) שלהם חייבות במס. הסדר ה"מיקרו-מקרקעין": זהו הסדר מיסוי המעוגן בחוק הצרפתי החל על הנישומים שהכנסותיהן מהחכרת מקרקעין אינן עולות על 15,000 אירו בשנת מס. הוא חל על הכנסות הנובעות מהחזקת מניות של GVI בתנאים מסוימים ומאפשר, בכלל זה, ניכוי סכום חד-פעמי במקור.

הסדר מיסוי ריאלי: חלקו של כל שותף מדמי החכרת הקרקע החקלאית חייב במס בהתאם לקטגוריות של ההכנסות ממקרקעין, בניכוי הוצאות מוכרות (מס רכוש, ביטוחים, דמי ניהול וכו'). חישובים אלה מבוצעים על ידי ההנהלה מדי שנה. במקרה של מימון המניות באשראי, השותף יוכל בנוסף לנכות מהבסיס החייב במס את הריבית המושגת על הלואה זו.

על הכנסה כספית

הכנסות אלה יהיו כפופות למיסוי במקור בשיעור שבתוקף, בהתאם להשקעות מתוך הכסף הנזיל שביצעה ההנהלה.

על רווחי-הון

במקרה של העברת מניות, רווחי ההון כפופים להסדר הספציפי של רווחי הון מקרקעין הממומשים על ידי יחידים. רווח נקי החייב במס לאחר הפרשות קודמות יחויב בשיעור שבתוקף באמצעות ניכוי מס במקור.

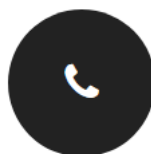
על ירושות ומתנות

כל העברה ללא תמורה תקנה לנהנה פטור מתשלום מס. נלקח בחשבון החלק נטו של המניות המתייחס לנכסים שנמסרו בחכירה לטווח ארוך.



אמייל

info@eretz-haim.co.il



טל

+972(0)53.708.21.36

+33(0)1.83.80.72.66



כתובת

גבעתי 19

40300 כפר יונה, ישראל