

## Ce sunt REIT-urile și cum să investești în ele

REIT-urile sunt trusturi sau fonduri de investiții imobiliare, acestea deținând sau finanțând proprietăți imobiliare producătoare de venit. Pentru ca aceste fonduri sau trusturi să devină un REIT, aceste companii trebuie să îndeplinească mai multe criterii, deoarece acestea se tranzacționează pe bursele de valori, devenind foarte accesibile investitorilor.

Societățile REIT (Real Estate Investment Trust) oferă așadar investitorilor șansa de a deține proprietăți imobiliare valoroase, oferindu-le în același timp posibilitatea de a accesa venituri recurente, acestea ajutând la dezvoltarea, dar și transparentizarea pieței imobiliare.

Oricine poate investi așadar în portofolii active, în același mod în care investesc și în alte industrii și anume prin intermediul unui fond mutual, al unui fond tranzacționat la bursă, dar și prin achiziționarea de acțiuni individuale ale companiilor.

Acționarii unui REIT câștigă o parte din venitul obținut prin investiții imobiliare, fără a avea de-a face cu gestionarea efectivă a proprietăților sau cu procesul de cumpărare al acestora.

Multe REIT-uri operează un model de afaceri ușor de înțeles, dar și simplu în același timp și anume prin închirierea și colectarea chiriilor pe proprietățile imobiliare.

Compania generează venituri care sunt plătite mai apoi acționarilor sub formă de dividende. REIT-urile trebuie să plătească un procent de cel puțin 90% din venitul lor impozabil acționarilor, deși majoritatea plătesc 100%.

REIT-urile de toate tipurile dețin în mod colectiv o sumă de 3 trilioane de dolari în active în S.U.A, iar REIT-urile listate pe bursă dețin aproximativ 2 trilioane de dolari în active. Un număr de aproximativ 80 de milioane de americani investesc în acțiunile unui astfel de REIT prin fondurile de investiții, dar și prin fondurile de pensii.

Este varianta cea mai bună de a investi în imobiliare dacă nu avem capitalul necesar de a investi într-un imobil fizic sau pentru cei care nu doresc să administreze zona de chirii.

REIT-urile sunt așadar esențiale pentru orice investiție de portofoliu, acestea oferind diversificare, dar și potențialul unui randament superior.

Pentru a se califica drept REIT, o companie trebuie să respecte câteva reguli standard și anume:

- Să investească cel puțin 75% din totalul activelor imobiliare
- Să aibă un număr de cel puțin 100 de acționari după primul an ca REIT
- Să nu aibă mai mult de 50% din acțiunile deținute de cinci sau mai puține persoane
- Să obțină puțin peste 75% din venitul brut din chirie sau venitul ipotecar
- Să plătească cel puțin 90% din venitul impozabil ca dividende ale acționarilor (chiar dacă s-au tot văzut cazuri când nu s-a îndeplinit acest lucru)

Această ultimă regulă, este după cum am spus mai devreme, foarte importantă pentru că REIT-urile sunt întreprinderi care furnizează fluxuri de numerar investitorilor lor.

Astfel, atunci când investiți într-un REIT cu reinvestire de dividende, puteți crește portofoliul vostru când ajungeți într-un punct în care puteți cumpăra propriile proprietăți individuale. În același timp, puteți continua să investiți în portofolii imobiliare gestionate.

REIT-urile sunt tranzacționate pe bursa de valori, acest lucru însemnând că puteți monitoriza cu atenție evoluția lor. Acestea pot investi în diverse ramuri ale pieței imobiliare și anume

complexele rezidențiale, birourile, mall-urile, dar și spitalele, precum și centrele medicale sau ipoteci.

Multe dintre companiile care dețin, dar și gestionează proprietăți imobiliare nu sunt structurate ca fiind un REIT. În cazul acțiunilor acestor companii, se plătește un dividend mai mic decât un REIT. Cu toate acestea, întreprinderile au mai multă libertate pentru a se extinde și a reinvesti profiturile.

Lanțurile hoteliere, managerii mall-urilor, dar și operatorii stațiunilor pot acționa ca o companie imobiliară, dacă acesta este principalul serviciu pe care îl oferă. Există însă și societăți imobiliare tradiționale, acestea fiind disponibile pentru investiții. Companii precum RE/Max Holdings Inc. includ și servicii imobiliare.

Înainte de a face orice fel de investiție individuală, este foarte indicat să faceți cât mai multe cercetări pentru a fi siguri că vei lua o decizie investițională cea mai bună.

Dacă vei investi cât mai mult doar într-o singură Bursă sau industrie, există posibilitatea să te expui la anumite riscuri.

Cum poți investi în REIT-uri

Sunt mai multe moduri de a investi în REIT-uri:

1. Printr-un fond mutual/de investiții care investește activ în companii imobiliare
2. Direct în REIT-uri - în companii pe bursă
3. ETF-uri - doar că trebuie să le găsești în portofoliul brokerilor.