

REIT FONDOVI

TEKST: *Orhideja Gjenero*

Nekretninski fondovi (REIT - Real Estate Investment Trust) predstavljaju učinkovit način ulaganja u različite vrste nekretnina. Može se reći da, kao ulagački instrument, kombiniraju najbolje karakteristike nekretnina i dionica te za investitore predstavljaju praktično i učinkovito sredstvo za uključivanje nekretnina kojima se profesionalno upravlja u diversificirani investicijski portfelj. Dionicama najvećeg broja REIT-a slobodno se trguje na najvažnijim burzama. Međutim, kao rezultat oscilacija kamatnih stopa i pada cijena nekretnina, mnogi su likvidirani pa im se danas smanjuje značenje.

POVIJEST I VRSTE REIT FONDOVA

REIT fondovi nastali su na tržištu SAD-a, a osnovu za njihovo formiranje predstavljao je niz zakona usvojen u američkom Kongresu šezdesetih godina, kojima su nekretninski fondovi oslobođeni plaćanja poreza na dobitak kako bi se izbjeglo dvostruko oporezivanje investitora.

Na američkom tržištu investicijskih nekretninskih fondova iskristaliziralo se nekoliko oblika REIT fondova. Equity REITS, dionički su fondovi koji su najčešći oblik investicijskog nekretninskog fonda – oni su vlasnici i upravljaju nekretninama koje donose prihod. Mortgage REITS izravno pozajmljuju novac vlasnicima nekretnina ili kreditiraju vlasnike neizravno otkupom njihovih dugova ili otkupom vrijednosnih papira u kojima je inkorporirano založno pravo (*mortgage*) na nekretnini (*mortgage-backed securities*). Mnogi moderni REIT-ovi potonjeg tipa upravljaju rizikom kamatnih stopa uz korištenje sekuriziranih založnih prava i primjenom dinamičnih *hedging* tehnika. Postoje i hybrid REITS koji kombiniraju tehnike ulaganja prethodnih tipova.



KLJUČNI PROPISI

Vrlo važan propis za poimanje prednosti investicijskih nekretninskih fondova sadržan je u američkom poreznom zakonu (Internal Revenue Code). Da bi se neko društvo kvalificiralo kao REIT i ostvarilo prava na oslobođanje od poreza na dobitak, ono mora isplatiti 90% svog oporezivog prihoda dioničarima. Također, mora uložiti barem 75% svoje ukupne imovine u nekretnine. Nadalje, 75% prihoda mora pritijecati od najmova i kamata na hipotekarne kredite koje društvo plasira. Dakle, najvažnija korist koju društvo ima ako se kvalificira kao REIT je razina oporezivanja, a najvažnije ograničenje je da se prihodi mogu generirati samo iz određenih izvora. Nadalje, zahtjeva se disperzija u članskoj strukturi društva. Dioničko društvo koje se kvalificira kao REIT mora imati više od 100 dioničara, pri čemu dionice moraju biti slobodno prenosive.

RAZVOJ REIT FONDOVA

Nakon pet godina odličnih rezultata i rasta tržišta, od sredine 2007. godine

nekretninski fondovi bilježe snažnu korekciju cijena. Globalni REIT indeks zabilježio je pad vrijednosti od 55% u razdoblju od najviše vrijednosti u svibnju 2007. do studenog 2008. godine. Tijekom 2008. godine i početkom 2009. industriju REIT fondova obilježava znatna izloženost dugovima, nelikvidna imovina na padajućem tržištu te povećani troškovi financiranja. Međutim, od ožujka 2009. godine REIT fondovi širom svijeta pokazuju znatno poboljšanje tržišnih performansi. FTSE NAREIT equity indeks (*US Real Estate Index*) zabilježio je povrat od 27,99% u 2009. te dodatnih 27,95% u 2010. godini.* Povijesno gledano, investicije u nekretnine pokazuju nisku korelaciju s prinosima na ulaganja u dionice i obveznice zbog čega je ovaj oblik investiranja pogodan za diverzifikaciju portfelja. REIT fondovi privukli su od ožujka 2009. godine značajna sredstva putem sekundarne ponude dionica, koristeći ta sredstava za smanjenje izloženosti dugu, dokapitalizaciju bilance i pozicioniranje za daljnji rast. Tijekom financijske krize do izražaja je došla jedna od ključnih obilježja REIT fondova kao likvidne investicije u nekretnine jer su investitori, unatoč volatilnosti cijena dionica, bili u mogućnosti likvidirati svoje pozicije u kratkom vremenskom periodu.

* NAREIT: REITWatch, A Monthly Statistical Report on the REIT Industry