



מדריך להשקעה בנדל"ן מניב באמצעות תעודות סל

תאריך עדכון: 1/6/2011

אין צורך להיות עשיר במיוחד על מנת להשקיע בנדל"ן מניב ברחבי העולם. כל אחד יכול לעשות זאת באמצעות מכשיר פיננסי שנקרא [קרן ריט](#) (REIT – Real Estate Investment Trust). קרן ריט היא למעשה חברה שמתחייבת לעמוד במספר דרישות: בין היתר שהחלק הארי של הכנסותיה (בדרך כלל לפחות 75%) ינבע מנדל"ן מניב ושארית הרווח הנקי שלה (בדרך כלל 90%) יחולק כדיבידנד למשקיעים. חברה שעומדת בדרישות אלה פטורה ממס רווח, ובכך מעניקה לבעלי המניות שלה הטבת מס משמעותית. חשוב לציין שקרן ריט איננה רשאית לעסוק ברכישת נדל"ן ספקולטיבית לצורך פיתוח ומכירתו לאחר מכן.

הסיכון העיקרי למשקיעים בקרנות ריט הוא האפשרות לחדלות פירעון של הקרן. דרך פשוטה להקטין את הסיכון הזה היא לפזר את ההשקעה בין קרנות ריט רבות, באמצעות קרנות סל זרות (ETF) שמשקיעות בקרנות ריט. בטבלה שבעמוד הבא מוצגות כל קרנות הסל שנסחרות בארה"ב ומשקיעות בקרנות ריט.

כיצד לבחור את קרן הסל שמתאימה לכם?

את התשובה לכך תמצאו בסקירה - [להשקיע בנדל"ן מבלי לצאת מהבית](#) - שהתפרסמה באתר ביוני 2009.

כמוכן ניתן להיעזר ב**טבלאות הדירוג לנדל"ן מניב** שמשוות את תשואת שכר הדירה במדינות שונות.

להלן הגדרות למונחים שמופיעים בטבלה:

תשואת דיבידנד:

סך תשלומי הדיבידנד ששילמה קרן הריט ב-12 החודשים האחרונים מחולק בערך השוק שלה. תשואת הדיבידנד של תעודת סל היא הממוצע המשוקלל (לפי שווי שוק) של תשואות הדיבידנד של כל קרנות הריט שכלולות בה. תעודות הסל בטבלה ממוינות לפי תשואות הדיבידנד שלהן.

תשואת תזרים המזומנים:

היחס בין תזרים המזומנים מפעילות של קרן הריט, ב-12 החודשים האחרונים, לבין ערך השוק שלה. תשואת תזרים המזומנים של קרן הסל היא הממוצע המשוקלל (לפי שווי שוק) של תשואות תזרימי המזומנים של כל קרנות הריט שכלולות בה.

מדד פיזור:

היחס בין שווי השוק של 10 קרנות הריט הגדולות ביותר, שכלולות בקרן הסל, לבין סך שווי השוק של כל קרן הסל. ככל שהמדד קטן יותר מידת הפיזור של קרן הסל גבוהה יותר.

הטבלה מתעדכנת על בסיס חודשי, בכל פעם שמתפרסמים נתונים חדשים לגבי קרנות הסל.

קוד	שם	תאריך עדכון נתונים	סוג נדל"ן	פיזור גאוגרפי	דמי ניהול	מספר קרנות REIT כלולות	מדד פיזור	תשואת תזרים מזומנים	תשואת דיבידנד
DRW	WisdomTree International Real Estate	27/5/11	כללי	אירופה - 24%; יפן - 16%; מזרח רחוק - 52%	0.58%	156	29.9%	9.4%	8.9%
RWX	SPDR Dow Jones Intl Real Estate	30/5/11	כללי	צפון אמריקה - 9%; אירופה - 29%; יפן - 19%; מזרח רחוק - 38%	0.59%	130	39.8%	9.4%	8.4%
RWO	SPDR Dow Jones Global Real Estate	30/5/11	כללי	צפון אמריקה - 55%; אירופה - 14%; יפן - 10%; מזרח רחוק - 19%	0.50%	214	28.4%	6.8%	6.5%
GRI	Cohen & Steers Global Realty Majors ETF	30/4/11	כללי	צפון אמריקה - 42%; אירופה - 15%; יפן - 12%; מזרח רחוק - 29%	0.55%	75	33.3%	7.5%	5.6%
IFEU	iShares FTSE EPRA/NAREIT Dev EU Idx	30/5/11	כללי	אירופה - 92%	0.48%	87	49.9%	6.9%	5.3%
WPS	iShares S&P Dev ex-US Property Index	30/5/11	כללי	צפון אמריקה - 3%; אירופה - 24%; יפן - 22%; מזרח רחוק - 46%	0.48%	293	30.2%	12.8%	5.2%
IFAS	iShares FTSE EPRA/NAREIT Dev Asia Idx	30/5/11	כללי	יפן - 26%; מזרח רחוק - 72%	0.48%	78	47.0%	14.2%	5.2%
FFR	First Trust FTSE EN Dev Mkts Rel Est Idx	30/4/11	כללי	צפון אמריקה - 45%; אירופה - 14%; יפן - 10%; מזרח רחוק - 30%	0.60%	286	23.7%	8.1%	3.6%
IYR	iShares Dow Jones US Real Estate	30/5/11	כללי	צפון אמריקה - 100%	0.47%	83	39.5%	12.0%	3.2%
FTY	iShares FTSE NAREIT Real Estate 50	30/5/11	כללי	צפון אמריקה - 100%	0.48%	51	47.7%	12.8%	3.2%
RTL	iShares FTSE NAREIT Retail Cp Idx	30/5/11	מסחר	צפון אמריקה - 100%	0.48%	28	72.5%	5.6%	3.1%
VNQ	Vanguard REIT Index ETF	31/3/11	כללי	צפון אמריקה - 100%	0.12%	106	42.6%	5.3%	3.1%
FNIO	iShares FTSE NAREIT Industrl/Offc Cp Idx	30/5/11	משרדים	צפון אמריקה - 100%	0.48%	31	68.3%	5.0%	2.9%
RWR	SPDR Dow Jones REIT	30/5/11	כללי	צפון אמריקה - 100%	0.25%	84	45.8%	4.9%	2.7%
REZ	iShares FTSE NAREIT Resid Plus Cp Idx	30/5/11	מגורים	צפון אמריקה - 100%	0.48%	36	62.1%	5.1%	2.8%
IFNA	iShares FTSE EPRA/NAREIT North America	30/5/11	כללי	צפון אמריקה - 100%	0.48%	129	37.9%	5.2%	2.7%
ICF	iShares Cohen & Steers Realty Majors	30/5/11	כללי	צפון אמריקה - 100%	0.35%	31	59.4%	4.4%	2.5%
FRI	First Trust S&P REIT Idx	30/4/11	כללי	צפון אמריקה - 100%	0.50%	111	42.8%	5.1%	1.8%
TAO	Guggenheim China Real Estate	26/5/11	כללי	מזרח רחוק - 100%	0.70%	47	50.6%	11.0%	0.8%