



מדריך להשקעה בנדל"ן מניב באמצעות תעודות סל

תאריך עדכון: 1/6/2024

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.

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 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.

INBEST™

תומוך החלטה לחיסכון והשקעה

תשואת דיבידנד	תשואת תזרים מזומנים	מדד פיזור	מספר קרנות REIT כלולות	דמי ניהול	תאריך עדכון נתונים	שם	קוד
11.9%	4.7%	70.2%	26	0.43%	30/5/24	VanEck Mortgage REIT Income ETF	MORT
10.1%	4.0%	67.7%	36	0.48%	29/5/24	iShares Mortgage Real Estate Capped ETF	REM
8.1%	7.9%	37.3%	33	0.59%	29/5/24	Global X SuperDividend® REIT ETF	SRET
7.5%	6.4%	26.0%	47	0.35%	30/5/24	ALPS REIT Dividend Dogs ETF	RDOG
4.3%	13.6%	47.7%	162	0.13%	30/5/24	Vanguard Real Estate ETF	VNQ
4.1%	13.1%	27.3%	144	0.59%	29/5/24	SPDR® Dow Jones International RelEst ETF	RWX
4.0%	13.3%	50.5%	106	0.25%	29/5/24	SPDR® Dow Jones REIT ETF	RWR
3.9%	10.1%	22.2%	690	0.12%	30/5/24	Vanguard Global ex-US Real Est ETF	VNQI
3.8%	13.2%	37.0%	252	0.50%	29/5/24	SPDR® Dow Jones Global Real Estate ETF	RWO
3.4%	13.2%	48.0%	135	0.08%	28/5/24	iShares Core US REIT ETF	USRT
3.0%	14.4%	58.4%	34	0.33%	29/5/24	iShares Cohen & Steers REIT ETF	ICF
3.0%	15.1%	66.9%	40	0.48%	29/5/24	iShares Residential & Multisector RE ETF	REZ
3.0%	13.2%	49.0%	134	0.50%	29/5/24	First Trust S&P REIT ETF	FRI
2.9%	13.7%	47.0%	75	0.40%	29/5/24	iShares US Real Estate ETF	IYR
2.9%	13.2%	28.0%	383	0.48%	28/5/24	iShares International Dev Prpty ETF	WPS
2.6%	15.7%	45.3%	53	0.58%	30/5/24	WisdomTree New Economy Real Estate ETF	WTRE
2.5%	14.0%	28.7%	287	0.48%	28/5/24	iShares International Dev Real Est ETF	IFGL
2.4%	15.9%	58.2%	37	0.60%	29/5/24	First Trust Alerian Dsrpt Tech RE ETF	DTRE