

As jy steeds nie weet wat 'n REIT is nie, wel waar was jy?

Deur Marius du Preez, CA (SA)
Maart 2017

Hierdie artikel is geskryf om vir jou basiese kennis te gee van wat ons in engels noem REITs (Real Estate Investment Trusts) of dan in afrikaans EBTs (Eiendom Beleggings Trusts). Die REITs bestaan uit beleggings in genoteerde eiendomsmaatskappye. Ons gaan verwys na die term REITs in hierdie artikel want dit is die algemene industrie term. Ons gaan streef daarna om jou te voorsien van 'n hoë vlak begrip van REITs en wys waarom verskeie beleggers internasionaal genoteerde eiendoms beleggings deel maak van hulle beleggingsportefeuljes. Ons beoog om die artikel basies en maklik te hou sodat mense vir wie hierdie inligting nuut is ook in staat sal wees om opgewonde te raak oor die moontlikhede wat wag.

As jy hierdie al voorheen gehoor het is daar min rede vir ons om jou verder te oortuig van die voordele wat REIT beleggings jou bied, ons kom egter dikwels steeds vriende, familie, ander professionele mense (soos dokters en ingenieurs) en die algemene publiek teë wat nog nie eens van 'n REIT gehoor het nie. En dit omdat dit bloot nie hul veld van kennis is nie. Hierdie artikel dien dus as 'n instrument vir diegene wat nog nie gehoor het van REITs nie, en ons moedig jou asseblief aan om die artikel met almal te deel wat dalk baat kan vind daarby.

Soos bekend in die industrie:

REIT = REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Algemeen

- **Wat is 'n REIT:** 'n REIT is 'n maatskappy wat **inkomste-produiserende eiendom besit** of **finansier**. Gemodelleer na onderlinge fondse ("Mutual Funds"), bied REITs beleggers van alle vorme gereelde inkomste strome, diversifikasie en langtermyn kapitaalgroei. REITs betaal tipies al hul belasbare inkomste uit, soos dividende aan aandeelhouers. Op hul beurt betaal die aandeelhouers die inkomstebelasting op hierdie dividende ontvang.
- **Hoe het REITs begin:** Die Amerikaanse Kongres het REITs geskep in 1960 **om beleggings in grootskaalse, inkomste-produiserende eiendom toeganklik te maak vir die gemiddelde belegger**. Kongres het toe besluit dat die manier vir gemiddelde beleggers om te belê in grootskaalse kommersiële eiendomme was dieselfde manier as waarop hulle belê in ander bedrywe - deur die **aankoop van aandele**. Op dieselfde wyse wat aandeelhouers baat vind by die besit van aandele van ander maatskappye, verdien die aandeelhouers van 'n REIT 'n pro-rata deel van die ekonomiese voordele wat verkry word uit die produksie van inkomste deur middel van kommersiële eiendom eienaarskap. REITs bied duidelike voordele vir beleggers: portefeulje diversifikasie, sterk en betroubare dividende, likiditeit, soliede langtermyn prestasie en deursigtigheid.
- **Strukture van REITs:** Die meeste openbaar verhandelde REITs is vertikaal geïntegreerde eiendomsmaatskappye wat kommersiële eiendom ontwikkel, besit en aktief bestuur. Aandele in dié maatskappye verhandel, dieselfde as ander aandele, op die **vernaamste aandeelbeurse**. Beleggers besit REITs direk of deur REIT onderlinge fondse. Die meerderheid van REITs handel oor die

vernaamste aandelebeurse. REIT beleggers kan ook aandeel koop in 'n REIT onderlinge fonds of beursverhandelde fonds (Exchange Traded Funds).

- **Aantal REITs:** Aan die einde van Augustus 2016, was daar **189 REITs** wat op die **New York Aandelebeurs** gelys was. Hierdie REITs het 'n gekombineerde aandeel **markkapitalisasie** van **\$ 986 miljard**.
- **Wie belê in REITs: Enige iemand en almal.** Individuele beleggers van alle ouderdomme, beide in die VSA en wêreldwyd, belê in REITs. Ander tipiese kopers van REITs sluit beursverhandelde fondse, pensioenfondse, skenkings, stigtings, versekeringsmaatskappye en bank trust departemente.

Sektore en tipes REITs

Daar is hoofsaaklik twee tipes REITs, op grond van hul aard, wat dan ook in verskeie sektore ge-allokeer is. Die twee hoof tipes REITs is **EKWITEIT** REITs en **VERBAND** REITs. **Ekwiteit REITs** besit en bedryf meestal inkomste genererende eiendom, soos winkelsentrums, gesondheidsorg fasiliteite, woonstelle, pakhuisse, kantoorgeboue en hotelle. **Verband REITs** leen meestal direk geld aan eiendom eienaars en operateurs of verskaf indirek krediet deur die verkryging van lenings of verband-gesteunde sekuriteite.

The sektore van REITs is soos volg:

- **Kantoor** – Ekwiteit REITs wat kommersiële eiendom besit en bestuur en ruimte uitverhuur aan huurders.
- **Nywerheid** – Ekwiteit REITs wat industriële fasiliteite besit en bestuur en ruimte uitverhuur aan huurders.
- **Kleinhandel** – Ekwiteit REITs wat industriële fasiliteite besit en bestuur en ruimte uitverhuur aan huurders.
- **Verblyf** – Ekwiteit REITs wat hotelle besit en bestuur en ruimte uitverhuur aan huurders.
- **Residensieël** – Ekwiteit REITs wat verskeie vorms van verblyf besit en bestuur en ruimte uitverhuur aan huurders.
- **HoutGOED** – Ekwiteit REITs wat verskeie vorms van hout produkte besit, bestuur en verkoop.
- **Gesondheidsorg** – Ekwiteit REITs wat verskeie vorms van gesondheidsorg-verwante eiendomme besit en bestuur en ruimte uitverhuur aan huurders.
- **Self-berging** – Ekwiteit REITs wat stoorfasiliteite besit en bestuur en ruimte uitverhuur aan huurders.
- **Infrastruktuur** – Ekwiteit REITs wat industriële infrastruktuur eiendomme besit en bestuur en ruimte uitverhuur aan huurders.
- **Data Sentrums** – Ekwiteit REITs besit en bestuur eiendom waar data veilig gestoor kan word en huur ruimte uit aan huurders.
- **Gediversifiseerd** – Ekwiteit REITs wat 'n mengsel van eiendom besit en bestuur en ruimte uitverhuur aan huurders.
- **Spesialis** – Ekwiteit REITs wat 'n spesiaal gemodifiseerde eiendom besit en bestuur en ruimte uitverhuur aan huurders.



Historiese voordele van REITs vir beleggers

Inkomste & langtermyn groei	REITs bied mededingende langtermyn opbrengskoerse wat die opbrengste van ander voorrade en verbande aanvul.
Hoë dividendopbrengs	Aansienlik hoër gemiddelde dividendopbrengste as ander aandele. Die bedryf het histories 'n bestendige stroom van inkomste getoon deur 'n verskeidenheid van marktoestande.
Likiditeit	Aandele van publieke verhandelde REITs is geredelik in kontant omskep omdat hulle verhandel op die vernaamste aandelebeurse.
Professionele bestuur	REIT bestuurders is geskoolde, ervare, professionele eindomskenners.
Oorsig	Onafhanklike direkteure van die REIT, onafhanklike ontleders, onafhanklike ouditeure, en die sake-en finansiële media monitor finansiële verslagdoening van openbaarverhandelde REITs op 'n gereelde basis. Die ondersoek bied aan beleggers 'n mate van beskerming en meer as een barometer van finansiële toestand van die REIT.
Openbaarmaking verpligtinge	REITs waarvan die sekuriteite geregistreerd is by die SEC word vereis om gereelde SEC onthullings, insluitend kwartaallikse en jaarlikse finansiële verslae te verskaf.
Diversifikasie	Oor die lang termyn, het Equity REIT opbrengste min korrelasie getoon tot die opbrengs van die breër aandelemark.
Prestasie	Oor meeste langtermyn horisone, het genoteerde REIT opbrengste beter gevaar as die S&P 500, Dow Jones Nywerhede en NASDAQ Saamgestelde indeks.
Deursigtigheid	Aandelebeursgenoteerde REITs werk onder dieselfde reëls as ander openbare maatskappye vir sekuriteite se regulerende en finansiële verslagdoeningsdoeleindes.

Gevolgtrekking en opsomming

Daar is 'n gespesialiseerde soort belegging wat baie individue nog nie voorheen van gehoor het nie. Dit staan bekend as REITs. Ons het 'n kort oorsig gegee in die artikel hierbo op REITs en glo dat hierdie belegging instrument groot potensiaal inhou vir enige beleggingsportefeulje. Ons moedig die deel van hierdie dokument aan, veral met diegene wat jy dink dalk baat kan vind by die inligting in die artikel.

Ons by Reitway Global is 'n gefokusde internasionale genoteerde eiendoms beleggingsportefeulje bestuurder wat daarin glo om REITs deel te maak van enige beleggingsportefeulje.

Inligtingsbronne:

<https://www.reit.com/nareit>

<https://www.reit.com/>

Vir meer inligting oor Reitway Global, besoek gerus ons webtuiste by www.reitwayglobal.com of kontak ons by 021 551 3688.

Follow us on LinkedIn and Facebook



IN OPSOMMING

REIT = REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

TIPES REITS
EKWITEIT REITS (90%) &
VERBAND REITS (10%)

DEFINISIE VAN 'N REIT

A REIT is a maatskappy toegewy daaraan om inkomste-genererende eiendom te besit, en in meeste gevalle, te bestuur, soos woonstelle, winkelsentrums, kantore aen stoorhuise. Sommige REITs finansier ook eiendom.

36 LANDE OOR DIE WÊRELD WAT
REITS HET (EN GROEI STEEDS)

VOORDELE - VAN REITS

PRESTASIE INKOMSTE & LANG-TERMYN GROEI
PROFESSIONELE BESTUUR OORSIG
BEKENDMAKING DIVERSIFIKASIE DEURSIGTIGHEID

REIT SEKTORE

KANTOOR	GESONDHEIDSORG
INDUSTRIEËL	SELF BERGING
KLEINHANDEL	INFRASTRUKTUUR
VERBLYF	DATA SENTRUMS
RESIDENSIEËL	GEDIVERSIFISEERD
HOUTGOED	SPECIALIS

