



mag. Karmen Darvaš Sega
Finančna hiša d.o.o.



ZASLUŽITI Z NEPREMIČNINAMI NA DRUGAČEN NAČIN

Ko govorimo o zaslužitih na področju nepremičnin, velikokrat mislimo le na naložbene nepremičnine, ki jih investitorji kupijo ali zgradijo z namenom oddaje ali prodaje naprej. Nikoli pa ne pomislimo, da se lahko zasluži tudi z nakupi delnic družb, ki se ukvarjajo z nepremičninami in kotirajo na borzi ali pa da bi vlagali v investicijske sklade, ki vlagajo v delnice nepremičninskih podjetij.

V Sloveniji se slovenske družbe za upravljanje niso odločile plasirati skladov na trg, ki bi vlagali v nepremičnine. V tujini je ta vrsta skladov bolj razširjena. Mi smo pogledali v ozadje teh skladov, kam nagajajo in kakšne donose sploh prinašajo vlagateljem.

Najprej pogledjmo osnovne prednosti vlaganja v investicijske sklade: Vse oblike kapitalskih naložb (depoziti, delnice, vlaganje v vzajemne sklade) imajo enak namen - z investicijo plemeniti premoženje. Razlogov za naložbo denarja in povečanje

premoženja je veliko. Za katerokoli naložbo se odločimo, pri vseh so ključni trije dejavniki: obdobje varčevanja, tveganje investicije in ustvarjen donos. Z razpršitvijo sredstev v investicijskem skladu postane naložba varnejša in donosnejša. Naložba v sklad zaradi svoje razpršenosti zagotavlja v primerjavi z naložbo v posamezni vrednostni papir manjše tveganje (večjo varnost) ob pričakovani enaki donosnosti naložbe oziroma višji donos ob enaki stopnji tveganja. Skladi so dokaz odlične možnosti za generiranje privlačnih donosov. Čeprav

je naložba v sklade praviloma dolgoročna, lahko vlagatelj kadar koli dvigne denar. Sredstva strokovno upravljajo izkušeni upravljavci, tako da posameznik ne potrebuje časa in znanja za spremljanje naložb.

Ena vrsta izmed investicijskih skladov so nepremičninski skladi, ki vlagajo v družbe iz različnih nepremičninskih sektorjev in držav. Skladi vlagajo v nepremičninske investicijske sklade in v druge družbe, katerih glavna poslovna dejavnost je financiranje, trgovanje, imetništvo, razvijanje in upravljanje nepremičnin. Gre za družbe, katerih delnice kotirajo na

borzi in vlagajo pomemben del svojih sredstev neposredno v nepremičnine ter imajo koristi tudi zaradi posebnega in ugodnega davčnega režima.

Ti skladi so po navadi visoko tvegani, na lestvici od 1 do 7 imajo oceno tveganja 7, saj gre za sektorsko usmerjeno naložbo in za delniške sklade. V Sloveniji trži dva nepremičninska podsklada Banka Koper, in sicer od družbe Franklin Templeton Investments. Oba imata vrednost portfelja zavarovano pred valutnim tveganjem. Razlika med njima je v različni višini vstopnih stroškov in upravljavski proviziji: Franklin Global Real Estate Fund EUR-H1[A] in Franklin Global Real Estate Fund EUR - H1 [N].

KOLIKO SO VLAGATELJI ZASLUŽILI V NEPREMIČNINSKIH SKLADIH V ENEM LETU (NA DAN 17. OKTOBER 2013)?

- Franklin Global Real Estate Fund EUR - H1 [A] +8,72 %

- Franklin Global Real Estate Fund EUR - H1 [N] +7,89 %
- Fidelity Funds - Global Property Fund A-EUR +4,50 %
- Erste Immobilienfonds A +3 %

Poglejmo največje naložbe, v katere vlagajo ti skladi: MITSUBISHI ESTATE, MITSUI FUDOSAN, SIMON PROPERTY GROUP INC., UNIBAIL-RODAMCO SE, VORNADO REALTY TRUST, WESTFIELD GROUP, PUBLIC STORAGE,

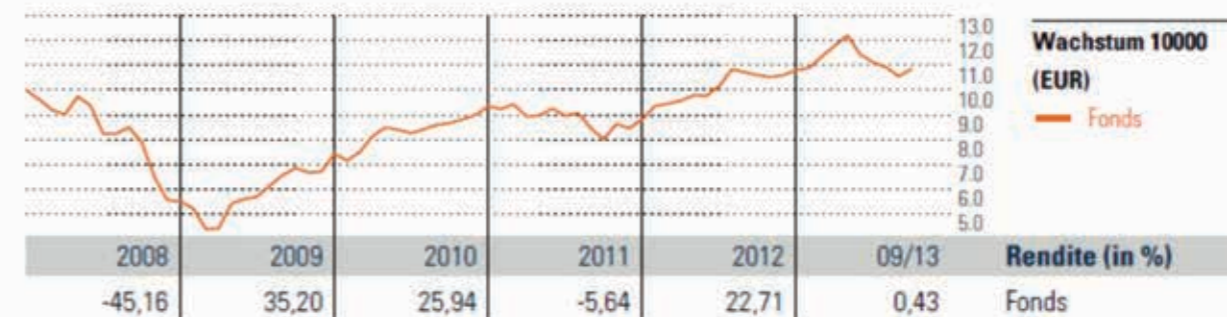
HOST HOTELS & RESORTS INC. WIEN, BUERO ASPERNBRUECKENGASSE, AM KANAL HAMBURG, OBERALTENALLEE WIEN ...

Če torej ocenjujete, da so nepremičnine dobra naložba za potencialni zaslužek, boste morda v prihodnosti del svojih naložb usmerili v nepremičninske sklade. Morda tudi zaradi nove obdavitve nepremičnin pri nas, saj bo davek na nepremičnine znižal zaslužke vlagateljev (torej lastnikov nepremičnin). Še en razlog več, zakaj raje v nepremičninske sklade.

www.FINANČNA HIŠA®.si

Ker si zaslužite najboljše!

V Sloveniji imamo možnost vlagati v dva nepremičninska sklada tudi preko naložbene police pri zavarovalnici Wiener Städtische. Prvi je delniški sklad Fidelity Funds - Global Property Fund A-EUR, ki vлага 98,77 odstotkov sredstev v delnice in pada 5. rizični razred. Prejel je 3 Morningstarove zvezdice. Vлага v ameriške, evropske in azijske delnice.



Drugi sklad je konzervativno usmerjen sklad Erste Immobilienfonds A, ki vлага samo 2,27 odstotka v delniške naložbe in ima konstantno rast (spada v 2. rizični razred). Usmerjen je v stanovanjski sektor in komercialne nepremičnine ter na nemško in avstrijsko tržišče.



Slike: Shutterstock, Finančna hiša