# תיק השקעות משולב REIT

## REIT - Real Estate Investment Trust

TOP ALPHA
הבית שלך למניות

### רקע

הכלכלה בישראל של היום לא משאירה לציבור המשקיעים הרבה ברירה. אפשרויות ההשקעה המרכזיות הן רכישת נדל"ן או השקעה בשוק ההון. השקעות בקרנות נדל"ן מניבות (REIT) משלבות את הטוב בשני העולמות ועל-כן מהוות נדבך חשוב בעת בניית כל תיק השקעות. אפיק הנדל"ן מספק פוטנציאל גבוה יותר לתשואות בסיכון כללי נמוך יותר, יחסית לאפיקי השקעה אחרים. היכולת של השקעה זו לייצר הכנסות מדיבידנדים יחד עם עליית הערך לטווח ארוך, הופכת אותה למאזן מצוין למניות, אג"ח ומזומנים.

**אנו בבית ההשקעות טופ אלפא, מצאנו את הדרך לשלב את יתרונות ההשקעה בנדל"ן עם יתרונות ההשקעה בשוק ההון.**

### מהו תיק השקעות משולב REIT?

תיק השקעות המורכב מניירות ערך של חברות נדל"ן מניב וקרנות ריט בארץ ובעולם. קרנות ריט הן חברות ציבוריות שתחום עיסוקן העיקרי הוא נדל"ן מניב. חברות אלה רוכשות נדל"ן מסחרי מסוגים שונים, מנהלות אותן וגובות דמי שכירות מהדיירים.

התיק מיועד ללקוחות המעוניינים להגדיל את החשיפה לשוק הנדל"ן ולייצר תזרים מזומנים קבוע בתיק המנוהל, כל זאת ללא החיסרון הבולט של התמודדות עם שוכרים וניהול הנכס.

### מבנה והרכב התיק:

**התאמת רמת האלוקציה בין אג"ח למניות -**
התיק גמיש ומותאם לצרכי הלקוח ולתנאי הכלכלה העולמית תוך הקפדה על בחינה וניתוח פרטני של כל נייר ערך.

**מיקוד בני"ע בתחומים המניבים תזרים שוטף גבוה -**
דגש מיוחד למניות עם תשואת דיבידנד גבוהה

**פיזור תחומים ופיזור גאוגרפי -**
פיזור רחב בין תחומי ההשקעה השונים. פיזור גיאוגרפי באמצעות השקעה בחברות ישראליות, צפון אמריקאיות ואירופאיות.

**גמישות ודינאמיות -**
מח"מ אגרות החוב בתיק הינו דינאמי ומשתנה בהתאם בהתאם לגובה הריבית ולמתרחש בשוק החוב.



המידע בדף זה אינו מהווה תחליף לייעוץ המתחשב בנתוניו או בצרכיו של כל אדם. אין באמור התחייבות מצד בית ההשקעות טופ אלפא ניהול השקעות בע"מ הבטחה להשגת תשואה כלשהי.

# תיק השקעות משולב REIT

## REIT - Real Estate Investment Trust

### תיק ריט VS רכישת דירה

דירה היא נכס אחד, בבניין אחד, ברחוב אחד, בשכונה אחת, בעיר אחת ובמדינה אחת. כשמשקיעים מעל מיליון ש"ח בדירה, זוהי השקעה מרוכזת מאוד, המייצגת את ההיפך המוחלט מעקרון הפיזור. בנוסף, קיים האספקט של טרחה ועבודה מול השוכר, דבר המצריך התעסקות וטיפול שוטף של דירה, התנהלות מול דיירים, שיפוצים, השכרה חוזרת, גביית תשלומים ועוד.

| | רכישת דירה | תיק ריט |
|---|---|---|
| עלויות בעת השקעה | מס רכישה 8% (פי 80) | עלות בניית תיק 0.1% |
| עלויות בעת מימוש | מיסוי רווחים 25% | מס ריווחי הון 25% |
| נזילות | תלויות שוק, ממוצע 4 חודשים | מיידית |
| פיזור | ספציפי, כל הביצים בסל אחד | קפדני ויעיל, ע"פ סוגי נכסים ומיקומים שונים |
| טיפול ובקרה | התעסקות עם שוכרים, תיקונים, תקלות ו"כאב ראש" | דוחות מסודרים ללא התעסקות |
| אכלוס שנתי | מציאת שוכרים שנתית, בזבוז זמן וכח | אין צורך, חוזים ארוכי טווח ללא מגע עם השוכר |

### שילוב נדל"ן מניב בתיק ההשקעות

**יצור הכנסה קבועה -** היתרון הגדול ביותר עבור המשקיע הוא שקרן ריט מחויבת לחלק למחזיקי הקרן דיבידנד של לפחות 90% מהכנסתה ואת כל רווחי ההון שנוצרים לה. מנגנון כזה לא קיים בעת החזקת מניות של חברת נדל"ן רגילה. עבור המשקיע המשמעות היא הכנסה שוטפת המתקבלת במזומן לחשבונו - המקבילה להשכרה עצמאית של דירה או נכס מניב אחר.

**תשואה גבוהה ביחס לריבית בשוק -** השקעה בקרנות ריט בארה"ב לאורך 40 השנים האחרונות הניבה תשואה של כ-13.5% בממוצע לשנה. השקעה בקרנות ריט הניבה תשואה גבוהה יותר מהשקעה במדד המניות הרחב S&P500, בסיכון נמוך יותר ובתנודתיות פחותה. בנוסף, קיים מתאם נמוך בין קרנות ריט לאגרות חוב ומניות, כך ששילוב נכסי נדל"ן מסוג זה היא אופציה מצוינת לגיוון ואיזון תיק ההשקעות.

**פיזור השקעות מקומי וגלובאלי -** פיזור על פני 20-10 ניירות ערך של חברות מתחום הנדל"ן בארץ ובעולם.

**סקטור הנדל"ן נהנה מריביות נמוכות** וירידה בעלויות המימון של החברות.

**REIT פטורה ממס חברות**

## השירות של טופ אלפא, לווי צמוד ברמה הגבוהה ביותר

**מנהל תיק ההשקעות זמין לשירותך בטלפון, בדואר ובפגישות תקופתיות.**
אחת לתקופה נקיים עמך שיחת עדכון ונבצע יחד בחינה מלאה של התיק וההתאמות הנדרשות בו. בנוסף, ישלח אליך באופן תדיר דו"ח על מצב התיק.


www.TopAlpha.co.il Office@TopAlpha.co.il 072-2117401



*להערכת טופ אלפא ניהול תיקי השקעות בע"מ, בהתאם לנתונים וניתוחים כלכליים. אין באמור התחייבות טופ אלפא להשגת תשואה כלשהי. כמו כן, אין באמור להחליף קבלת ייעוץ ו/או שיווק השקעות על ידי בעל רישיון כדין המותאם לצרכיו ומאפייניו האישיים והייחודיים של כל לקוח. קבלת שרותי שיווק מטופ אלפא ניהול תיקי השקעות בע"מ כפופה לחתימתך על המסמכים הנדרשים לפי דין. המידע בדף זה אינו מהווה תחליף לייעוץ המתחשב בנתוניו או בצרכיו של כל אדם. אין באמור התחייבות מצד בית ההשקעות טופ אלפא ניהול השקעות בע"מ הבטחה להשגת תשואה כלשהי.