

## REIT-y a polskie prawo. Jakie zmiany są konieczne?

### BAROMETR PINK

**Regulacje prawne dotyczące REIT-ów zostały wprowadzone już w ponad 40 krajach na całym świecie, w tym we wszystkich państwach G7. Na Konferencji PINK 2024 eksperci podkreślali, że mimo zróżnicowanych systemów prawnych, wszystkie te jurysdykcje wdrożyły REIT-y, osiągając sukces na różnych poziomach, co potwierdza zdolność tego modelu inwestycyjnego do dostosowania się do lokalnych uwarunkowań prawnych. Na wprowadzenie regulacji prawnych dotyczących REIT-ów w Polsce wciąż czekamy.**

REIT-y historycznie narodziły się w Stanach Zjednoczonych, a kraje takie jak Australia i Singapur wyróżniają się jako jurysdykcje, w których ten model inwestycyjny rozwija się szczególnie dynamicznie. W skali świata funkcjonuje ich ponad 900. W Polsce to kolejne podejście do ustawy REIT-owej.

– Do tej pory pewne elementy planowanych polskich REIT-ów były wspólne – zawsze mówiliśmy o tym, że musi być to spółka w obrocie publicznym, a kapitał zakładowy powinien być na wysokim poziomie. Zależnie od projektu mówiliśmy o 50-60 mln złotych. Teraz, w nowych założeniach, pojawia się kwota w wysokości 100 mln złotych – zauważa **Mateusz Baran, partner w CRIDO.**

Eksperti oceniają, że wprowadzenie REIT-ów na polski rynek powinno być poprzedzone okresem przejściowym, podobnym do tych stosowanych w innych krajach, takich jak m.in. Wielka Brytania. W Europie Real Estate Investment Trust są obecne w 13 krajach.

– REIT jako instrument powinien być dopracowany w wielu ramach legislacyjnych, z uwzględnieniem doświadczeń zdobytych na rynkach europejskich. Kluczowym aspektem jest również to, aby inwestycje były skoncentrowane na produktach o wysokiej jakości. Jest ważne, aby w pierwszych latach istnienia nowej legislacji, w której wprowadzenie gorąco wierzymy, prowadzony był monitoring i nadzór, aby można było dokonywać ewentualnych korekt i zmian. Chodzi o wprowadzenie ustawy adekwatnej do polskich warunków. Należy dodać, że powstanie REIT-ów w 2025 roku jest istotne, o ile nie kluczowe, do dalszego rozwoju inwestycyjnego rynku nieruchomości w Polsce. Niezmiernie ważne jest stworzenie warunków do powstania i rozwoju polskiego kapitału. Brak równowagi pomiędzy udziałem polskiego i zagranicznego kapitału na rynku nieruchomości, z czym mamy do czynienia obecnie, może skutkować stagnacją na tym rynku w Polsce w najbliższych latach. Byłaby to duża strata – mówi **Małgorzata Kosińska, prezes zarządu Stowarzyszenia REIT.**

– Przy konstruowaniu REIT-ów nie można zapominać o istotnej roli, jaką odgrywa regulator finansowy i jego polityka nadzorcza wobec rynku kapitałowego, zwłaszcza w odniesieniu do produktów skierowanych do inwestorów indywidualnych. Inwestorzy indywidualni podlegają szczególnej ochronie zarówno w ramach przepisów krajowych, jak i europejskich. Warto wprowadzić mechanizm rewizyjny, który po kilku latach obowiązywania ustawy umożliwi ocenę skuteczności produktu. Taka ocena pozwoli przedstawić nadzorcom i przedstawicielom Ministerstwa Finansów dowody na to, że produkt sprawdził się w praktyce, co mogłoby stanowić podstawę do rozważenia stopniowego podniesienia poziomu ryzyka – wyjaśnia **Łukasz Walczyna, counsel A&O Shearman.**

Eksperti wskazują na fakt, że legislacja dotycząca REIT-ów powinna umożliwiać inwestowanie we wszystkie segmenty rynku nieruchomości przynoszących dochód, z zastrzeżeniem, że inwestowane aktywa muszą być wysokiej jakości. Zwracają uwagę na konieczność unikania nadmiernej regulacji w tym obszarze, wierząc, że jakość aktywów oraz mechanizmy rynkowe same się obronią i skutecznie zadziałają na rzecz sukcesu REIT-ów.

- Proces legislacyjny powinien być otwarty i transparentny, umożliwiając szerokie uczestnictwo w dyskusji. Gdy już instytucja REIT zostanie ustanowiona, regulator odpowiedzialny za jej nadzór powinien prowadzić otwartą komunikację z rynkiem, na bieżąco wyjaśniając wszelkie wątpliwości oraz publikując interpretacje przepisów. Jest to szczególnie ważne, ponieważ w początkowej fazie funkcjonowania REIT-ów mogą pojawić się liczne pytania i wątpliwości prawne. Dlatego istotne jest, aby ten etap przebiegał spokojnie, bez niepotrzebnego napięcia
- mówi **Łukasz Dunaj, head of legal G City Europe.**

Specjaliści sygnalizują, że kluczowe dla wprowadzenia REIT-ów na polski rynek kapitałowy jest ich sprawne, bezpieczne i transparentne uregulowanie. REIT-y mają potencjał przynieść liczne korzyści, zarówno dla osób oszczędzających, jak i dla profesjonalizacji rynku nieruchomości, a także dla samych podmiotów gospodarczych.

- Istnieje tylko jedna szansa, aby skutecznie, bezpiecznie i właściwie wprowadzić REIT-y na polski rynek, ponieważ kluczowe jest zaufanie inwestorów indywidualnych. Istotne jest, aby REIT-y były odpowiednio regulowane, przykładowo: notowane na giełdzie, ustawowe wymagania kompetencyjne dla członków zarządu i rady nadzorczej. Kluczowe jest także zapewnienie szerokiego zakresu aktywów, w które spółka mogłaby inwestować. Wyjątkiem, który warto rozważyć, są nieruchomości rolne – podkreśla **Adrian Zwoliński, dyrektor Departamentu Rynku Finansowego i Prawa Korporacyjnego Konfederacja Lewiatan.**

Eksperti podkreślają, że kluczowe jest nie tylko wprowadzenie REIT-ów, ale również szeroka i skuteczna kampania informacyjna na ich temat. Informowanie społeczeństwa o nowym instrumencie powinno opierać się nie tylko na rynku, ale również być wspierane przez państwo i rząd, które przekażą obywatelom, że wprowadzono nowy instrument finansowy, jego założenia oraz cele wprowadzonych regulacji. Sukces REIT-ów w dużej mierze będzie zależał od skali i efektywności tej kampanii informacyjnej.

- Oprócz elementów wspólnych, projekty zawierały także rozwiązania, które zmieniały się w trakcie ich opracowywania. Na przykład, w pierwszym projekcie wykluczono możliwość inwestycji w nieruchomości mieszkalne, co spotkało się z krytyką szeroko pojętego rynku w trakcie konsultacji publicznych. W kolejnym projekcie to ograniczenie zostało usunięte, natomiast w jeszcze innym wprowadzono wymóg, aby REIT-y inwestowały wyłącznie w nieruchomości mieszkaniowe. Dodatkowo, nazwa REIT była kilkakrotnie modyfikowana, a obecnie w polskiej wersji projektu wszystko wskazuje na to, że jeśli proces legislacyjny będzie kontynuowany i ustawa wejdzie w życie, wprowadzone zostaną SINN-y, czyli spółki inwestujące w najem nieruchomości – dodaje **Mateusz Baran.**

W opinii ekspertów mechanizm rewizji to wartościowa propozycja, która choć rzadko stosowana w polskim systemie prawnym, jest szeroko rozpowszechniona na poziomie prawa unijnego. Dodatkowo, giełda odgrywa kluczową rolę na etapie tworzenia REIT-ów i wprowadzania tego produktu na polski rynek finansowy w kontekście polskiej rzeczywistości regulacyjno-legislacyjnej, jak wskazują eksperci.

- Spółka notowana na giełdzie podlega szerokim obowiązkom informacyjnym, co wymusza przejrzystość i regularne raportowanie działalności do interesariuszy rynkowych. Ważne jest,



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

aby REIT był oparty na najwyższych standardach, zarówno w fazie inwestycji, jak i późniejszego funkcjonowania. Zapewnienie inwestorom dostępu do transparentnych i przewidzianych prawem informacji będzie miało kluczowe znaczenie, a także pomoże w dalszym dostosowywaniu i elastycznym rozwoju REIT-ów – podsumowuje **Łukasz Walczyna**.

Specjaliści oceniają, że obecny moment jest szczególnie sprzyjający dla wprowadzenia REIT-ów na polski rynek kapitałowy. Kluczowe jest wsparcie ze strony władz. Jest to bowiem instrument finansowy, który znacząco przyczyni się do rozwoju zarówno rynku nieruchomości w Polsce, jak i całego rynku kapitałowego.

#### **O Stowarzyszeniu PINK**

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych zrzesza przedstawicieli wszystkich sektorów i usług rynku nieruchomości komercyjnych w jednej organizacji, umożliwiając im wywieranie realnego wpływu na otaczające środowisko gospodarcze, polityczne i społeczne. Stowarzyszenie PINK jest zarówno ich reprezentantem, jak i platformą wymiany doświadczeń, wiedzy i współpracy. Współpracując z innymi organizacjami, promuje dobre praktyki na rynku nieruchomości komercyjnych. Do Stowarzyszenia należą deweloperzy, inwestorzy, tzw. *asset* menedżerowie zarządzający aktywami i zarządcy nieruchomości, firmy projektowe i konsultanci budowlani, doradcy rynku nieruchomości oraz firmy doradztwa prawnego, podatkowego oraz usług finansowych.

Publikacje Stowarzyszenia PINK dostępne są na stronie: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>.

#### **Kontakt dla mediów:**

Beata Szauer

PR SPECIALIST

[beata.szauer@triplepr.pl](mailto:beata.szauer@triplepr.pl)

[www.triplepr.pl](http://www.triplepr.pl)

tel. +48 796 360 912

## REITs and the Polish law. What changes are needed?

### PINK BAROMETER

**Regulation of REITs has already been introduced in more than 40 countries around the world, including all G7 countries. At the PINK 2024 Conference, experts highlighted that despite their differing legal systems, all these jurisdictions have implemented REITs with success at different levels, confirming the ability of this investment model to adapt to local legal conditions. The introduction of legal regulations for REITs in Poland is still awaited.**

REITs have historically been born in the United States, with countries such as Australia and Singapore standing out as jurisdictions where this investment model is growing particularly rapidly. Globally, there are more than 900 of them in operation. In Poland, it is another approach to the REIT Act.

- So far, certain elements of the planned Polish REITs have been common - we have always said that it must be a publicly traded company and the share capital was at a high level. Depending on the project, we were talking about PLN 50-60 million. Now, in the new assumptions, an amount of PLN 100 million appears, notes **Mateusz Baran, partner at CRIDO.**

Experts believe that the introduction of REITs to the Polish market should be preceded by a transition period similar to those used in other countries, such as the UK, among others. In Europe, Real Estate Investment Trusts are present in 13 countries.

- The REIT as an instrument should be refined in a number of legislative frameworks, taking into account the experience gained in European markets. It is also crucial that investments are focused on high-quality products. It is important that in the first years of the new legislation, which we strongly believe in introducing, monitoring and supervision is carried out so that possible adjustments and changes can be made. It is about introducing a law that is adequate to Polish conditions. It should be added that the establishment of REITs in 2025 is important, if not crucial, for the further development of the real estate investment market in Poland. It is extremely important to create conditions for the emergence and development of Polish capital. An imbalance between the share of Polish and foreign capital in the real estate market, as we are currently experiencing, may result in stagnation in this market in Poland in the coming years. It would be a big loss, says **Małgorzata Kosińska, president of the REIT Association.**

- When structuring REITs, the important role played by the financial regulator and its supervisory policy towards the capital market must not be overlooked, especially with regard to products aimed at individual investors. Individual investors are subject to special protection under both national and European regulations. It is worth introducing a review mechanism to assess the effectiveness of the product after several years of the law. Such an assessment will allow evidence to be presented to supervisors and representatives of the Ministry of Finance that the product has worked well in practice, which could be the basis for considering a gradual increase in the level of risk, explains **Łukasz Walczyna, counsel at A&O Shearman.**

Experts point out that legislation on REITs should allow investment in all segments of the income property market, with the proviso that the assets invested must be of high quality. They point out the need to avoid over-regulation in this area, believing that the quality of the assets and the market mechanisms will defend themselves and work effectively for the success of REITs.

- The legislative process should be open and transparent, allowing broad participation in the discussion. Once a REIT is established, the regulator responsible for its oversight should communicate openly with the market, clarifying any doubts on an ongoing basis and publishing interpretations of the legislation. This is particularly important as numerous questions and legal uncertainties may arise during the initial phase of REITs. Therefore, it is important that this stage proceeds calmly, without unnecessary tension, says **Łukasz Dunaj, head of legal at G City Europe.**

Experts signal that the key to the introduction of REITs into the Polish capital market is their efficient, secure and transparent regulation. REITs have the potential to bring numerous benefits, both for savers and for the professionalization of the real estate market, as well as for the operators themselves.

- There is only one chance to effectively, safely and properly introduce REITs into the Polish market, as the trust of individual investors is crucial. It is essential that REITs are properly regulated, for example: listed on the stock exchange, statutory competence requirements for management and supervisory board members. It is also crucial to ensure that there is a wide range of assets in which the company could invest. An exception worth considering is agricultural real estate, stresses **Adrian Zwoliński, director of the Financial Market and Corporate Law Department, Polish Confederation Lewiatan.**

Experts underline that it is not only the introduction of REITs that is crucial, but also an extensive and effective campaign about them. Informing the public about the new instrument should be based not only on the market, but also supported by the state and the government, which will communicate to the public that a new financial instrument has been introduced, its assumptions and the objectives of the regulations introduced. The success of REITs will largely depend on the scale and effectiveness of this information campaign.

- In addition to common elements, the drafts also contained solutions that changed during their development. For example, the first draft excluded the possibility of investing in residential real estate, which was met with criticism from the wider market during the public consultation. In a subsequent draft, this restriction was removed, while yet another draft introduced a requirement that REITs only invest in residential real estate. In addition, the name REIT has been modified several times, and now, in the Polish version of the draft, all indications are that if the legislative process continues and the law comes into force, SINNs, i.e. companies investing in real estate leasing, will be introduced, adds **Mateusz Baran.**

According to the experts, the revision mechanism is a valuable proposition, which, although rarely used in the Polish legal system, is widespread at the level of EU law. In addition, the stock exchange plays a key role at the stage of creating REITs and introducing this product to the Polish financial market in the context of the Polish regulatory and legislative reality, the experts point out.

- A listed company is subject to extensive disclosure obligations, which necessitates transparency and regular reporting of activities to market stakeholders. It is important that the REIT is based on the highest standards, both during the investment phase and subsequent operation. Ensuring that investors have access to transparent and legally stipulated information will be of key importance and will help REITs to further adapt and flexibly develop, concludes **Łukasz Walczyna.**

Experts believe that the current moment is particularly favorable for the introduction of REITs into the Polish capital market. The key is the support of the authorities and the understanding that this financial instrument can significantly contribute to the development of both the real estate market in Poland and the entire capital market.



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

### **About the PINK Association**

The Polish Chamber of Commercial Real Estate brings together representatives of all sectors and services of the commercial real estate market in one organisation, enabling them to have a real impact on the surrounding economic, political and social environment. The PINK Association is both their representative and a platform for the exchange of experience, knowledge and cooperation. Working with other organisations, it promotes good practice in the commercial property market. Members of the Association include - developers, investors, asset managers and property managers, architecture firms and construction consultants, real estate consultants and companies providing legal, tax and financial services advice.

The publications of the PINK Association are available at: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>.

### **Contact for media:**

Beata Szauer

PR SPECIALIST

[beata.szauer@triplepr.pl](mailto:beata.szauer@triplepr.pl)

[www.triplepr.pl](http://www.triplepr.pl)

+48 796 360 912