

الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ماهي الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

هي صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق المالية وتُعرف عالمياً بمصطلح "ريت أو ريتس"، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في قطاع العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدر دخلاً دورياً وتأجيراً. تتميز الصناديق العقارية الاستثمارية المتداولة بانخفاض تكلفة الاستثمار فيها مقارنة بصناديق الاستثمار العقارية الأخرى و التزامها بتوزيع ٩٠% من صافي أرباحها دورياً (سنوياً) كحد أدنى، كما يمكن لهذه الصناديق الاستثمارية محلياً وإقليمياً و عالمياً بشرط أن لا يزيد إجمالي قيمة أصول الصندوق من العقارات خارج المملكة عن ٢٥% و ذلك وفقاً لسياسات واضحة و محددة من قبل هيئة السوق المالية.

صناديق الاستثمار العقاري المتداولة - كغيرها من الأدوات الاستثمارية بالسوق المالية - تخضع إلى الرقابة والإشراف من جانب هيئة السوق المالية و«تداول»، كل بحسب اختصاصه. كما تُلزم أنظمة السوق المالية صناديق الاستثمار العقارية المتداولة بمستويات عالية من الشفافية والإفصاح تفوق تلك المفروضة على خيارات الاستثمار المتاحة في سوق العقار التقليدي.

خصائص الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

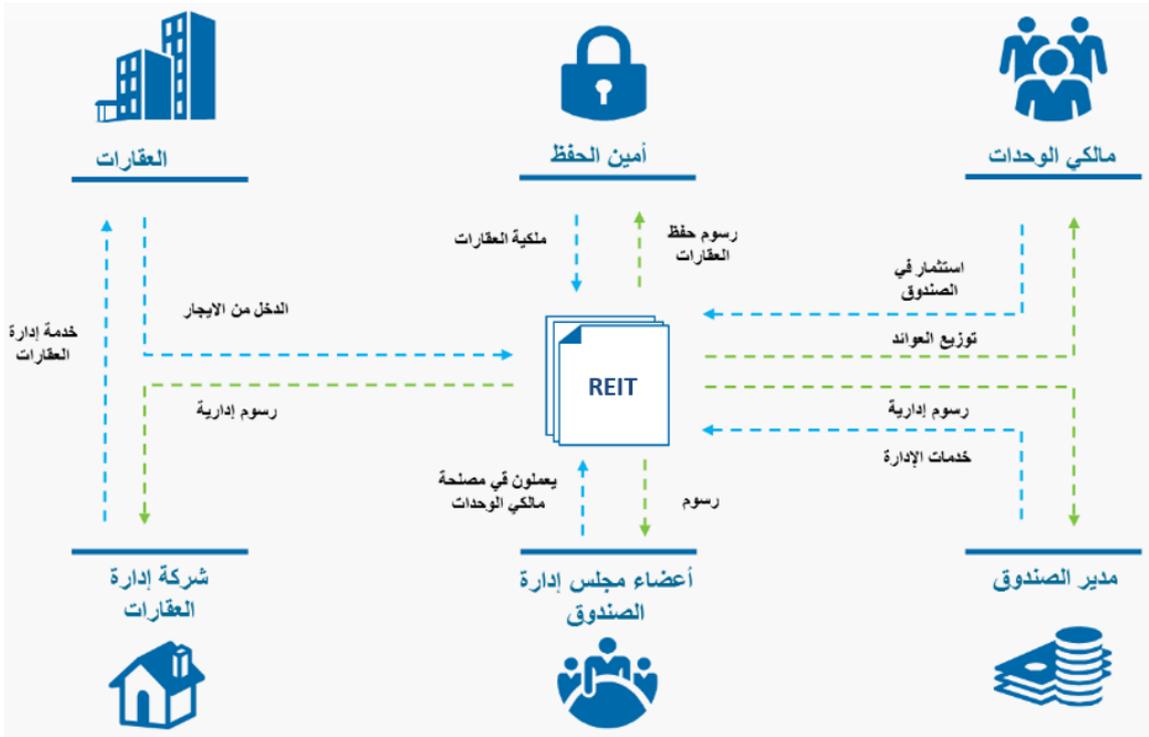
- **عائد مشروط:** يجب ألا تقل الأرباح الموزعة على ملاك الوحدات عن ٩٠% سنوياً من صافي أرباح الصندوق.
- **فرصة استثمارية:** تتيح الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة الفرصة للاستثمار بتكلفة منخفضة في صناديق عقارية لا تقل قيمتها عن ١٠٠ مليون ريال.
- **سهولة الاستثمار:** تتميز صناديق الاستثمار العقاري المتداولة بوضوح أنظمتها وسهولة التعامل بوحداتها - بيعاً وشراءً - بشكل مماثل للأسهم المدرجة بالسوق المالية.
- **عقارات قائمة:** تحتوي صناديق الاستثمار العقارية المتداولة على أصول عقارية منشأة ومطورة وجاهزة للاستخدام ومدرة للدخل الناتج عن الإيجارات أو التشغيل.
- **الشفافية العالية:** يلتزم مدير الصندوق بتقديم تقارير دورية عن الصندوق ويتم عرضها على موقع تداول كغيرها من التقارير الخاصة بالشركات المدرجة في السوق المالية.

معايير الطرح والإدراج

صندوق عقاري مغلق	الهيكل القانوني
٥٠ مساهم على الأقل	عدد المساهمين
١٠٠ مليون ريال سعودي	الحد الأدنى لتأسيس الصندوق
١٠ ريال للوحدة	القيمة الاسمية
يجب أن تحدد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية و الأصول الأخرى لكل صندوق استثمار باسم أمين الحفظ لصالح ذلك الصندوق، و تسجل الأصول العقارية للصندوق باسم شركة تابعة لأمين الحفظ و تعد أصول صندوق الاستثمار العقاري المتداول مملوكة لمالكي الوحدات في ذلك الصندوق مجتمعين.	ملكية الأصول
يجب أن لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على ملاك الوحدات عن ٩٠% سنوياً من صافي أرباح الصندوق	الأرباح
لا يجوز أن يتجاوز اقتراض الصندوق ما نسبته ٥٠% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق و ذلك بحسب اخر قوائم مالية مدققة	نسبة القروض
يجب أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري و دوري عن ما نسبته ٧٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق و ذلك بحسب اخر قوائم مالية مدققة.	الاستثمارات
لا يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء	الأراضي البيضاء
يسمح لمدير الصندوق باستثمار نسبة لا تتجاوز ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق و ذلك بحسب اخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات.	عقارات تحت التطوير
يحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد على ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مدققة في عقارات خارج المملكة.	العقارات خارج المملكة
لا تقل ملكية مالكي الوحدات من الجمهور عن ٣٠% من إجمالي وحدات الصندوق	ملكية الجمهور

الأسئلة الشائعة حول صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

١. ما هي صناديق الاستثمار العقارية المتداولة ؟
هي صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق المالية وتُعرف عالمياً بمصطلح "ريت أو ريتس"، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في قطاع العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدر دخلاً دورياً.
٢. ما هي أوجه الاختلاف بين صناديق الاستثمار العقارية المتداولة وصناديق الاستثمار العقارية الأخرى (التقليدية) ؟
 - الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة و التخرج منها يعد أكثر سهولة من الصناديق الاستثمار العقارية التقليدية.
 - يتميز صندوق الاستثمار العقاري المتداول بشفافية عالية مقارنةً بالصناديق العقارية الأخرى (التقليدية).
 - صندوق الاستثمار العقاري المتداول مُلزم بتوزيع ٩٠% من صافي الدخل سنوياً، بينما صندوق الاستثمار العقاري التقليدي غير ملزم بتوزيع أي نسبة من صافي دخله.
٣. ما هي الخصائص الأساسية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول ؟
 - السيولة (المرونة): حيث يمكن بيع وشراء وحدات الصندوق في السوق المالية طيلة أيام وفترات التداول.
 - تكلفة أولية منخفضة للاستثمار في العقارات.
 - توزيع دوري للأرباح وفقاً لسياسات واضحة ومحكومة بالأنظمة.
 - شفافية عالية.
 - التزامات وقيود أكبر على مدير الصندوق.
٤. ما هي أنواع العقارات التي يمكن لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة امتلاكها وإدارتها؟
يمكن أن تمتلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة عقارات مطورة وجاهزة للاستخدام بما فيها العقارات السكنية والتجارية والصناعية والزراعية كما يمكن لها أن تستثمر محلياً وإقليمياً وعالمياً وذلك وفقاً لأنظمة هيئة السوق المالية، بشرط أن لا يزيد إجمالي قيمة أصول الصندوق من العقارات خارج المملكة عن ٢٥%.
٥. من هم الأطراف ذوي العلاقة المشتركة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة؟



- يجب على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ (أو أكثر) مرخص مخول للاحتفاظ بأصول الصندوق والوثائق الخاصة به بموجب عقد مكتوب. كما يجب أن يكون أمين الحفظ المعين مستقلاً، حيث لا يُسمح بأن يكون مدير الصندوق أو مدير مساعد للصندوق المذكور، أو شركة تابعة لمدير الصندوق أو إلى المدير المساعد.
- يجب أن يفصل أمين الحفظ المعين كافة أصول صناديق الاستثمار العقاري المتداولة عن أصوله الخاصة وعن أصول عملائه الآخرين. كما يجب الحفاظ على جميع السجلات اللازمة لدعم أداء المسؤوليات التعاقدية ويجب أن تحدد بشكل منفصل من خلال تسجيل الأوراق المالية وغيرها من الأصول من صندوق الاستثمار ذا الصلة باسم أمين الحفظ لصالح صندوق الاستثمار ذاته، ويتم تسجيل الأصول العقارية للصندوق المتداول باسم شركة تابعة لأمين الحفظ، كما يجب أن تكون أصول صناديق الاستثمار مملوكة بشكل جماعي لصالح حاملي الحصص في هذا الصندوق.
- يجب على مدير الصندوق تعيين شركة إدارة عقارات متخصصة في إدارة العقارات (شركة إدارة العقارات) - بعد التأكد من الحصول على الموافقات الحكومية المطلوبة من قبل الجهات الحكومية ذات الصلة، وذلك لإدارة العقارات المحتفظ بها للاستثمار. وينبغي لهذه الشركة أن تمتلك الخبرة اللازمة وأن تكون مسؤولة عن تنفيذ الأنشطة إدارة العقار، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، إدارة العقار وصيانته وخدمات التأجير وتحصيل الإيجار.

٦. كيف يمكن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة ؟

تماماً مثل الاستثمار في أسهم الشركات، هناك طريقتان للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة:

- أولاً: في مرحلة الاكتتاب العام (السوق الأولية) عندما يطرح مُدبرو صناديق الاستثمار العقارية المتداولة وحدات الصندوق.
- ثانياً: من خلال السوق المالية (السوق الثانوية) بعد أن يتم طرح وحدات الصندوق في السوق.

٧. ما هي المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة ؟

لمزيد من المعلومات حول مخاطر الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، فضلاً الاطلاع على نشرة الإصدار و الأحكام و الشروط الخاصة بصندوق الاستثمار العقاري المتداول الصادرة عن مدير الصندوق.

٨. ما الفرق بين صناديق الاستثمار العقارية المتداولة والأسهم؟

المعايير	صناديق الاستثمار العقارية المتداولة	الأسهم
الاكتتاب	نعم من خلال الوحدات	نعم من خلال الأسهم
التداول	التداول في سوق الأسهم خلال ساعات التداول	التداول في سوق الأسهم خلال ساعات التداول
كيف يتم الحصول على الأرباح؟	من الإيجارات التي يتم دفعها من قبل المستأجرين وتوزع من قبل مدير الصندوق	من التوزيعات التي تقرر الشركة عبر جمعيتها العامة دفعها للمساهمين
الأرباح	يجب توزيع ٩٠% من صافي أرباحه	لا يجب توزيع الأرباح
السيولة	السيولة المتاحة لكل طلب لسجلات الأوراق المالية خلال ساعات التداول	السيولة المتاحة لكل طلب لسجلات الأوراق المالية خلال ساعات التداول