

الاسئلة الأكثر شيوعا

ما هي صناديق الاستثمار العقارية المتداولة؟

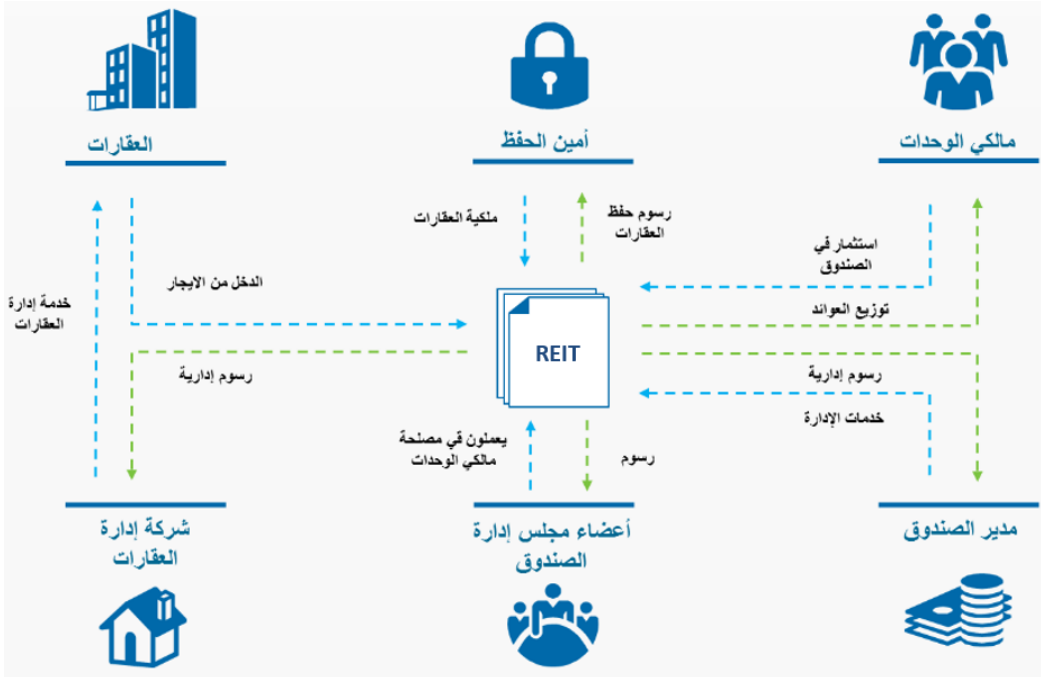
هي صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق المالية وتُعرف عالمياً بمصطلح "ريت أو ريتس"، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في قطاع العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدر دخلاً دورياً.

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.

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.

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.

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.

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 محليا وإقليميا وعالميا وذلك وفقاً لأنظمة هيئة السوق المالية، بشرط أن لا يزيد إجمالي قيمة أصول الصندوق من العقارات خارج المملكة عن 25%.

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 90% من صافي الدخل سنوياً، بينما صندوق الاستثمار العقاري التقليدي غير ملزم بتوزيع أي نسبة من صافي دخله.

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 90% 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

ماهي عمولة التداول الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة؟

عمولة التداول لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مطابقة لعمولة سوق الاسهم و تبلغ هذه العمولة 15.5 نقطة أ؛ على كل صفقة بدون وجود حد أدنى للعمولة.