



الأسئلة الشائعة حول صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

ما هي صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)؟

هي صناديق استثمارية عقارية مطروحة طرْحاً عاماً، تقوم بتوزيع مُعظم الدخل الناتج عن تأجير العقارات التي تملكها، ويتم تداول وحداتها في السوق المالية. وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في القطاع العقاري لاسيما العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام والتي تحقق عوائد إيجارية.

ماذا يعني كون الصندوق متداول؟

يعني أنه يمكن تداول وحداته في السوق المالية السعودية (تداول) بالطريقة التي يتم بها تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق.

ماذا يعني كون الصندوق عاماً؟

يعني أنه مطروح لعموم المستثمرين سواء كانوا أفراد وشركات.

ما هو الهدف الاستثماري الرئيسي لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)؟

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية، بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق.

ما هي أنواع العقارات التي يمكن للصناديق امتلاكها وإدارتها؟

تستثمر صناديق الريت بشكل رئيسي في عقارات مطورة ومدرة للدخل في السعودية، إلا أنه يجوز للصناديق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية وفي مشاريع التطوير العقاري (باستثناء الاستثمار في الأراضي البيضاء) بما لا يتجاوز ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لصافي أصول تلك الصناديق.

ما هي الخصائص الأساسية لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)؟

تتميز صناديق الريت بعدد من المميزات ومنها:

- تحقيق توزيعات دورية للعوائد، حيث يكون مدير الصندوق مُلزماً بتوزيع ٩٠٪ من صافي الأرباح سنوياً وفقاً لسياسات واضحة ومحكومة بالأنظمة.
- ينطبق على صناديق الاستثمار العقارية المتداولة أنظمة الحوكمة والشفافية العالية.
- تكلفة أولية منخفضة للاستثمار في العقار.
- تتميز صناديق الريت بالسيولة العالية بالمقارنة بالاستثمار المباشر في العقارات حيث يمكن بيع وشراء الوحدات في السوق المالية (تداول) طيلة فترات التداول.
- تنوع المحافظ العقارية المملوكة من قبل الصندوق.

كيف يمكن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)؟

مثل الاستثمار في أسهم الشركات. هناك طريقتان للاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت):

١. في مرحلة الطرح الأولي العام (السوق الأولية) عندما يقوم مدير الصناديق بطرح الوحدات، حيث يتم ذلك من خلال الجهات المستلمة التي يحددها مدير الصندوق للاكتتاب (غالباً ما تكون مزيجاً من البنوك والشركات المالية).
٢. بعد أن يتم إدراج وحدات الصندوق في السوق من خلال السوق المالية (السوق الثانوية) كأى سهم مدرج في السوق السعودية (تداول).



أسئلة عن صندوق الخبير ريت

ما هو صندوق الخبير ريت؟

هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، تم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.

ما هو الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق؟

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية وعمل توزيعات نقدية دورية وذلك من خلال الاستثمار بشكل رئيسي في أصول عقارية فريدة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

ما هو العائد الصافي المستهدف للصندوق؟

٩٪ سنوياً.

ما هي الأصول العقارية التي يستثمر بها الصندوق؟

سوف يستحوذ الصندوق على سبعة عقارات مدرة للدخل وتخدم تلك العقارات كل من القطاع السكني والمكثبي وقطاع التجزئة علماً بأن الصندوق قد يستحوذ مستقبلاً على عقارات أخرى تخدم القطاع الفندقي والمكثبي واللوجستي والمراكز التجارية والتجزئة والعقارات متعددة الاستخدام علاوة على الأصول العقارية المستخدمة في القطاع التعليمي وقطاع الخدمات الصحية. وتشمل العقارات المبدئية للصندوق ما يلي:

الرقم	اسم العقار	المدينة	القطاع العقاري	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	نسبة التاجير (%)
١	مركز هوم وركس	الرياض	تجزئة	مطور	ملكية حرة	١٠٠٪
٢	مركز بلازو	الرياض	تجزئة	مطور	ملكية حرة	١٠٠٪
٣	مجمع الملقا السكني	الرياض	سكني	مطور	ملكية حرة	١٠٠٪
٤	جاليري مول*	تبوك	تجزئة	قيد الإنشاء	حق انتفاع	١٠٠٪
٥	مركز النخبة التجاري	جدة	متعدد الاستخدامات	مطور	ملكية حرة	١٠٠٪
٦	مركز أهلا كورت	جدة	تجزئة	مطور	ملكية حرة	١٠٠٪
٧	مركز بن ٢ التجاري	جدة	متعدد الاستخدامات	مطور	ملكية حرة	١٠٠٪
الإجمالي	٧ عقارات	٣ رياض ١ تبوك ٣ جدة	٤ تجزئة ٢ متعدد الاستخدامات ١ سكني	٦ مطور ١ قيد الإنشاء	٦ ملكية حرة ١ حق انتفاع	١٠٠٪

* من المتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال تطوير عقار جاليري مول في الربع الأول من عام ٢٠١٩م، وتبدأ فترته الإيجارية من تاريخ الاستحواذ عليه



ما هو رأس مال والهيكل المالي للصندوق؟

رأس مال الصندوق هو ٦٦٤,٤٢ مليون ريال سعودي ويتم تغطيته من خلال الاشتراك العيني (من قبل ملاك العقارات) بإجمالي اشتراكات قدرها ٤٢٦,٩ مليون ريال سعودي (٦٤,٢٪ من رأس المال) كما يتم تغطية الحصة المتبقية والمقدرة بقيمة ٢٣٧,٥ مليون ريال سعودي (٣٥,٨٪ من رأس المال) من خلال الطرح الأولي للصندوق. علماً بأن الصندوق سوف يستفيد من تسهيلات ائتمانية (متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية) من قبل مصرف الراجحي بمبلغ ٣٤٠ مليون ريال سعودي. وبذلك يكون إجمالي حجم أصول الصندوق هو ١,٠٠٤ مليون ريال سعودي.

هل حصل الصندوق على تمويل؟

سوف يستفيد الصندوق من تسهيلات ائتمانية متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية من قبل مصرف الراجحي بمبلغ ٣٤٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية للصندوق.

ما هو مستوى مخاطر الاستثمار في الصندوق؟

يصنف مستوى مخاطر الاستثمار في الصندوق على أنه عالي.

ما هي مدة الصندوق؟

تكون مدة الصندوق ٩٩ عاماً من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية (تداول)، قابلة للتמיד لمدة مماثلة.

ما هي سياسة توزيع الأرباح؟

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل والأول من يوليو والأول من أكتوبر) ولن تقل عدد مرات التوزيع عن مرة واحدة سنوياً توزع خلال ٣٠ يوم عمل من بداية كل عام ميلادي.

لماذا الاشتراك في فترة الطرح الأولي؟

- سوف يتم إعفاء المكتتبين في الصندوق من رسوم الاشتراك عند الطرح الأولي للصندوق.
- تم هيكلية الصندوق بالشكل الذي يوفر للمكتتبين خلال الطرح الأولي العديد من الميزات الإيجابية، حيث يحد الهيكل المالي للصندوق من آثار المضاربة وتذبذب سعر الوحدة بعد بدء تداول وحدات الصندوق حيث يبلغ حجم الطرح الأولي مبلغ ٢٣٧,٥ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ٢٣,٦٪ فقط من حجم أصول الصندوق. كما أن الوحدات التي سوف تصدر مقابل المساهمة العينية تبلغ ٤٢٦,٩ مليون ريال سعودي سوف يُحظر تداولها لفترة سنة على الأقل من تاريخ الإدراج.

هل تخضع أتعاب الصندوق لضريبة القيمة المضافة؟

بصفة عامة، تخضع جميع الرسوم والأتعاب الخاصة بمدير الصندوق ومقدمي الخدمات لضريبة القيمة المضافة، وبالتالي سيتم زيادة قيمة الرسوم والأتعاب بما يتفق مع ضريبة القيمة المضافة عند دفعها من قبل الصندوق.



ما هي الميزات التنافسية لصندوق الخبير ريت؟

تشمل الميزات التنافسية للصندوق على الآتي:

- ١** ٩٪ عائد مستهدف سنوياً

٩٪ سنوياً وهو ما يعتبر من العوائد الأكثر ارتفاعاً مقارنةً بصناديق الريت المطروحة في السوق السعودية (تداول).
- ٢** سياسة توزيعات الأرباح

يوزع الصندوق أرباح نقدية ربع سنوية.
- ٣** بدون رسوم الاشتراك

يعفى كافة المشتركين من رسوم الاشتراك.
- ٤** استثمارات مدير الصندوق

يملك مدير الصندوق ما يعادل ٤٨,٩ مليون ريال سعودي من وحدات في الصندوق مما يعزز تطابق مصالح مالكي الوحدات مع مدير الصندوق.
- ٥** ربط رسوم الإدارة مع الإيجارات

يتم احتساب رسوم إدارة الصندوق كنسبة من الإيجارات المحصلة، وذلك لتعزيز تلاقح مصالح مدير الصندوق مع مستثمريه على المدى الطويل. كما تم وضع حد أعلى بنسبة ٧,٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.
- ٦** حظر تداول وحدات مالكي العقارات

يستثمر مالكو العقارات ما يعادل ٤٢٦,٩ مليون ريال سعودي في الصندوق مع وجود فترة حظر على تداول وحداتهم في الصندوق (لمدة سنة) مما يؤكد ثقة مالكي العقارات في أداء عقاراتهم ويعزز تلاقح المصالح مع الصندوق.
- ٧** محفظة أصول متنوعة

سبعة أصول عقارية تتوزع في كل من قطاعات التجزئة والمكاتب الإدارية والقطاع السكني في كل من مدينة جدة والرياض وتبوك.
- ٨** أساليب تقييم معتمدة ومتحفظة

تم تقييم العقارات من قبل شركات مرخصة من قبل هيئة المقيمين المعتمدين (تقييم).
- ٩** الاستحواذ بأقل من القيمة التقديرية

قيمة الاستحواذ على العقارات ٩٦,٣ مليون ريال سعودي مقابل متوسط قيمة تقديرية للعقارات (بحسب تقارير التقييم) بواقع ١,٠١ مليون ريال سعودي.
- ١٠** تنوع قاعدة المستأجرين

قاعدة مستأجرين متنوعة تشمل على مستأجرين من كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص.
- ١١** طول فترات الإيجار

يبلغ متوسط الفترة الإيجارية للعقارات المملوكة للصندوق ١٠ سنوات تقريباً.
- ١٢** ضمانات العوائد الإيجارية

تم توقيع عدد ١٠٠ سند لأمر بقيمة ٦١٩ مليون ريال سعودي كضمان للدفعات الإيجارية.



الأسئلة المتعلقة بالاشتراك في الصندوق

متى سيتم البدء في طرح الصندوق؟

سوف تبدأ فترة الطرح بتاريخ ٣/٣/٤٤٠هـ الموافق ١١/١١/٢٠١٨م وتستمر لمدة ١٥ يوم عمل حتى ٢١/٣/٤٤٠هـ الموافق ٢٩/١١/٢٠١٨م.

من يستطيع الاستثمار في الصندوق؟

الاشتراك في وحدات الصندوق متاح للفئات الآتية من المستثمرين:

(أ) الأشخاص الطبيعيون؛ و

(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية؛ و

(ج) المستثمرون الآخرون المتاح لهم امتلاك أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية.

ما هي قيمة وحدة الصندوق عند الطرح؟

١٠ ريال سعودي.

ما هو الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك؟

الحد الأدنى للاشتراك النقدي في الصندوق ٥٠٠ ريال سعودي، والحد الأعلى للاشتراك النقدي ٣٣,٢٢ مليون ريال سعودي.

من هو مدير الصندوق؟

مدير الصندوق هو الخبير المالية



من هو مدير الطرح؟

مدير الطرح هو الجزيرة كابيتال



من هي الجهات المستلمة؟

الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك في صندوق الخبير ريت هي كالتالي:

بنك الرياض



مصرف الراجحي



البنك الأهلي التجاري



البنك السعودي الفرنسي



البنك العربي الوطني



الجزيرة كابيتال





كيف أستطيع الحصول على الوثائق المتعلقة بالصندوق؟

يمكن الحصول على نسخة شروط وأحكام الصندوق وكافة المستندات الأخرى (نموذج طلب الاشتراك والملخص التنفيذي للصندوق وملخص معلومات الصندوق) من خلال زيارة موقع شركة الخبير المالية (www.alkhabeer.com) أو من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للجهات المستلمة لطلبات الاشتراك.

كيف يتم الاشتراك في الصندوق؟

خطوات الاشتراك

يمكن للمستثمرين الاككتاب من خلال أي من الجهات المستلمة عبر أي من القنوات التي توفرها (على سبيل المثال عبر الموقع الإلكتروني أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي).

الشروط العامة للاشتراك في الصندوق

1. توفير محفظة استثمارية نشطة للمشترك.
2. الاطلاع والإقرار على الشروط والأحكام.
3. تعبئة نموذج طلب الاشتراك وإرفاق المستندات المطلوبة والموضحة في نموذج طلب الاشتراك.
4. تحويل مبلغ الاشتراك إلى الحساب المصرفي الذي يتم تحديده للمشترك.

هل يتوجب الحضور شخصياً للاككتاب؟

لا يتوجب الحضور شخصياً وبالإمكان الاككتاب من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للجهات المستلمة لطلبات الاشتراك.

متى سيتم تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية (تداول)؟

سيتم إدراج وحدات الصندوق خلال فترة ٦٠ يوم عمل من تاريخ إعلان التخصيص.

مع أي جهة يمكن التواصل في حال وجود أسئلة أخرى؟

في حال وجود أي استفسارات يرجى التواصل مع مدير الصندوق:

شركة الخبير المالية

رقم الهاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠١٠٧٠٧

البريد الإلكتروني: REIT@alkhabeer.com

للحصول على مزيد من المعلومات:

مدير الصندوق

شركة الخبير المالية

هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠١٠٧٠٧

www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٧٤

سجل تجاري رقم ٤٣٠١٧٧٤٤٥

إشعار هام

لا تمثل هذه الوثيقة عرضاً للشراء أو الاككتاب أو المشاركة بأي شكل في صندوق الخبير ريت، ولا تشكل الوثيقة (أو أي جزء منها) أساساً ولا ينبغي الاعتماد عليها للقيام بما تقدمه أو محفزاً للإبرام أي تعاقده مهما كان نوعه.

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة شروط وأحكام صندوق الخبير ريت وما ورد فيها بشأن مخاطر الاستثمار ووثائقه الأخرى بعناية ودقة قبل اتخاذ القرار وذلك من خلال الموقع الإلكتروني لشركة الخبير المالية: www.alkhabeer.com.

هذا الاستثمار ليس وديعة نقدية لدى بنك محلي، ويمكن أن ترتفع أو تنخفض قيمة الاستثمار وأي دخل آخر متحقق منه، كما يتوجب على جميع المستثمرين الراغبين في الاستثمار التوصل إلى قرارهم بالتشاور مع مستشاريهم الماليين والقانونيين وتقييم جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار كما لا يمكن إعطاء ضمان بأن النتائج المستهدفة والمتوقعة سوف تتحقق، وبالإضافة إلى ذلك، فإن الأداء السابق لا يضمن النتائج المستقبلية للصندوق.

يعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.